



LA LETTRE

LE DOSSIER M²

SPECIAL SIEC : LE COMMERCE

Mutation en cours, renaissance imminente

LES ENTRETIENS M²

Les Arches Métropole

The Snow-Sallanches : la saga d'un Retail Park

Colomer Expertises

La valeur ajoutée du conseil

INNOVATIONS

Zoom sur Woodeum

Interview de Guillaume Poitrinal

LEGISLATION

L'urbanisme commercial après la loi ELAN

10 TRANSACTIONS CLÉS

PRIMONIAL REIM : 15.700 m² - 160 M€
Neuilly-sur-Seine (92) - Bureaux

PAREF GESTION : 51.408 m² - 94 M€
Régions - Commerces

2REIM : « Le Pavillon » - 100 M€
Bruxelles, Belgique - Bureaux

PATRIZIA : Portefeuille - 130,8 M€
Pays-Bas - Logistique

MATA CAPITAL : 10.500 m² - 61,2 M€
Paris (75) - Mixtes

LINKCITY : 300.000 m²
Bagneux (92) - Mixtes

PERIAL AM : 16.000 m² - 80,8 M€
Suresnes (92) - Bureaux

NOVAXIA : 20.000 m²
Paris 4 (75) - Mixtes

GENERIM : 12.000 m²
Chevilly-Larue (94) - Hôtel

EDVANCE : 22.550 m² de Covivio
Montrouge (92) - Bureaux

& 200 autres à l'intérieur →

Appel à candidatures

41 avenue Marceau - 75016 Paris



VENTE DE MURS D'HÔTEL

- 1 435,5 m²
- 36 clés
- R+6 avec un sous-sol
- Espace bien-être
- Loué à un exploitant



Contact :
Antoine ALEXANDRE
T : +33 (0)1 85 34 70 71

bir@barnes-international.com

BARNES INVESTMENT REALTY
120-122 rue du Faubourg Saint Honoré
75008 PARIS

www.barnes-international.com

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 M² 05

LES ARCHES METROPOLES

BOURSE 06

LÉGISLATION 08

TRANSACTIONS 09

BUREAUX 10

COMMERCES 15

ACTIVITÉ & LOGISTIQUE 17

HÔTELS & RÉSIDENCES GÉRÉES 18

LOGEMENTS 20

GRILLES LOCATIVES ADDITIONNELLES 23

APPELS D'OFFRES PUBLICS ET PRIVÉS 26

LES ENTRETIENS M² 28

COLOMER EXPERTISES

LE DOSSIER M² 30

SOCIÉTÉS 41

TALENTS 44

INNOVATIONS 47

ARCHIVES 48

LE DOSSIER M²

LE COMMERCE MUTATION EN COURS, RENAISSANCE IMMINENTE

- L'investissement
- Les centres commerciaux
- Les retail parks
- Les artères commerçantes
- Les investissements clés
- L'interview de J. Ehrmann, Président du CNCC

ÉDITO

D'UN MOIS A L'AUTRE.

Audrey Jourdin

JUIN.

Le mois du Siec. L'occasion de ne pas rater le virage.

Les actifs commerciaux sont en pleine mutation, leur renaissance est imminente. Le commerce que vous connaissez par cœur et que vous pratiquez depuis toutes ces années ne meurt pas, il se réinvente. S'il faut néanmoins s'adapter très vite aux évolutions pour ne pas foncer dans le mur, le Siec sera l'occasion de percevoir l'état d'avancement de la renaissance. Les nouveaux produits développés par les start-ups vous laisseront probablement bouche bée. Les projets vous permettront de vous projeter dans le commerce du futur. Rien ne sert de craindre cette mutation, il faut seulement s'y préparer pour en bénéficier. Tel est l'objet du Siec.

Les Scpi de rendement et le commerce : les Régions et AEW Ciloger, grands vainqueurs.

Les Régions devant l'Ile-de-France. Le phénomène est assez rare dans le monde des affaires pour être souligné. Les Régions doivent cette victoire aux Scpi de rendement qui investissent en commerces. Meilleurescpi.com vous précise cette tendance, chiffres à l'appui : les Scpi ont investi 53,3 M€ dans des murs commerciaux situés en Régions au 1T 2019. Cela représente 48 % du volume investi en commerces par les Scpi. Surprise, la 2^{ème} marche du podium n'est pas occupée par l'Ile-de-France mais par l'Etranger. Ce dernier a concentré 37,6 M€ des investissements en immobilier commercial par les Scpi durant les 3 premiers mois de l'année, soit 34 % du volume total. L'engouement pour les Régions et l'Etranger n'est pas une nouveauté mais une tendance dans la lignée 2018.

Au 1T 2019, seulement 18 % du volume global a été investi en immobilier commercial par les Scpi en Ile-de-France (19,9 M€ dont 12,9 M€ à Paris).

Autre victoire, AEW Ciloger pour sa performance. Elle constitue la Scpi qui a le plus investi en immobilier commercial en 2018 : 200 M€, 60.000 m². La partie a également été haute-

ment animée par la Scpi Voisin avec 194 M€, 96.100 m² et par Peref Gestion avec 118,8 M€, 86.400 m².

L'immobilier d'entreprise dans la compétition grâce à Unibail-Rodamco.

Le 23 mai s'est tenue la cérémonie de la remise du prix de la meilleure opération en fusions-acquisitions et en financement 2018 organisée par le Club des Trente. Une trentaine de dossiers étudiés, 6 finalistes. A priori, peu de chance qu'une société du secteur de l'immobilier d'entreprise soit parmi les compétiteurs. C'était sans compter sur Unibail-Rodamco. Grâce à l'acquisition de l'australien Westfield (Deutsche Bank, Goldman Sachs, Jefferies, Rothschild et Ubs) pour 24,7 Mds \$, Unibail-Rodamco a bel et bien fait partie des finalistes. Pas étonnant, cette acquisition transcontinentale fut la plus importante en France depuis 2000 et a fait naître le 1^{er} développeur et opérateur mondial de centres de shopping (12 Mds€ de projets). Même si Worldline et Neoen l'ont battu, la Rédaction M² se réjouit d'avoir vu l'immobilier d'entreprise dans cette prestigieuse compétition.

Le Retail-Park du Clos du Chêne s'habille en Street Art.

Depuis plusieurs années, l'art de rue enjolive nos quartiers. Pour le plus grand plaisir de nos yeux, des personnages de dessins animés ont camouflé des fissures murales disgracieuses. Des animaux ont remplacé des bouches d'égoût. Aujourd'hui, il est possible de mêler shopping et balade artistique avec le retail park du Clos-du-Chêne de Marne-la-Vallée (77). Le Street Art l'habille. Pour ce faire, le Groupe Frey, propriétaire des murs, a réuni 12 artistes de renommée internationale : Speedy Graphito (Olivier Rizzo), Lady M, Jessy Monlouis Dououstyle, Ravo Mattoni, Akhine, Vinie, Romain Froquet, Mosko (Gérard Laux), Alberto Vejarano, Chanoir1980 (Alberto Vejarano), Kashink1 (Maëva), Pro 176 et Rnst.

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

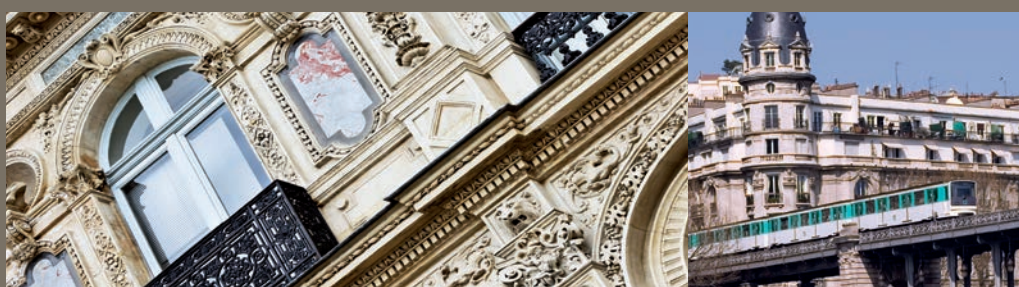


Lucie Bouchand
Promotion/Événementiel



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...



BERGERAS
EXPERTISES

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

LES ARCHES METROPOLE

The Snow-Sallanches : la saga d'un Retail Park

« Patience et longueur de temps... » : le vers de La Fontaine illustre parfaitement les péripéties du « Snow-Sallanches », un Retail Park que le promoteur Les Arches Métropole a mené à bien avec Carrefour Property. Cette opération de 12 000 m² qui s'ajoutent aux 17 000 existants aura mis près de 15 ans à voir le jour. Alors que le Groupe a mis en vente cet actif, Fabrice Dumartin, son président, et Alexandre Iquitian, directeur Investissements et Patrimoine, expliquent en quoi ce dossier a valeur d'exemple.



Pourquoi parler de l'opération de Sallanches ?

Fabrice Dumartin : Parce qu'elle constitue un réel succès dans un contexte globalement hostile, parce le processus a été long et mouvementé, parce que l'appétence des enseignes ne s'est jamais démentie durant ces dernières années, parce qu'elle oppose un démenti à tous ceux qui ont tendance à faire rimer Retail Park avec Jurassic Park !

Rien que ça !

F. Dumartin : Mais oui ! C'est une opération atypique. Regardez la situation. Il y a quelques années, les Retail Park poussaient comme des champignons : 15 000 m², 50 000 m²... Les Arches Métropole ont développé 60 000 m² à Metz. Aujourd'hui, la conjoncture est difficile. On est dans une période de rareté, pour ne pas dire de « Retail bashing », pour plein de raisons : parce que les politiques souhaitent redévelopper les centres-villes, parce que certains trouvent qu'il y en a trop, parce que les enseignes qui ont fait la richesse de la périphérie, notamment celles du textile, vivent des années compliquées. Il y a 10 ou 15 ans, le « Snow » aurait été un produit parmi d'autres. Aujourd'hui, c'est un événement qui prouve que le Retail défend ses lettres de noblesse.

Alexandre Iquitian : Ce dossier a été initié au début des années 2000 par un promoteur indépendant dont la société a été rachetée par Carrefour, l'enseigne leader sur la zone. Puis l'opération a été abandonnée pour des raisons essentiellement administratives. Les Arches Métropole ont repris cette opération en concertation avec Carrefour et Boîte à Outils pour concevoir un parc commercial cohérent. L'autorisation départementale a de nouveau été attaquée. Nous sommes allés jusqu'à la commission nationale. Deux recours ont été initiés à l'issue de la décision favorable de la CNAC : l'un auprès du Tribunal Administratif, le second auprès de la Cour Administrative d'appel. Nous avons réussi à lever ces deux recours et aujourd'hui le permis de construire, obtenu en juin 2017, est devenu définitif.

Diriez-vous que Sallanches avait fini par devenir une Arlésienne dans la profession ?

F. Dumartin : Il y a un peu de ça, mais même si certains trouvaient le temps long, je peux vous dire que les enseignes nationales n'ont jamais quitté l'opération des yeux. Et pour cause. L'emplacement face au Mont-Blanc est magnifique. La Vallée de l'Arve jouit d'un tissu industriel fort (Somfy, Dynastar...) et d'un faible

taux de chômage (4,9 %). Le pouvoir d'achat local y est supérieur à la moyenne nationale du fait de la proximité de la Suisse où travaillent une bonne partie de ses habitants. A cette situation s'ajoute une pénurie de foncier pour les activités commerciales. Autant de raisons qui expliquent son attractivité auprès des enseignes nationales.

A. Iquitian : J'en veux pour preuve que depuis Maisons du Monde, la première enseigne à nous avoir fait confiance sur ce dossier, aucune enseigne ne s'est retirée à cause de la durée. Au fil des années, nous avons été conduits à leur soumettre beaucoup d'avenants : tous ont été signés. Les enseignes nous ont toujours suivi.

Quelles étaient les enseignes présentes au départ ?

A. Iquitian : Nous sommes situés sur un terrain d'assiette d'un peu plus de 41 000 m² mitoyen d'un hypermarché Carrefour implanté depuis les années 70. Quoique vieillissant, il demeure la référence locale par la taille de son offre alimentaire. Ce centre est doté d'un accès direct sur un giratoire en connexion avec l'autoroute A40 en direction du Tunnel du Mont Blanc. Aux abords de cet hypermarché, on constate un

sous-équipement commercial avec comme seule offre complémentaire un magasin Boîte A Outils et un magasin Botanic.

Quelle sera l'offre commerciale après travaux ?

A. Iquitian : Pour entrer dans les détails : Le Carrefour ne va pas être agrandi mais il sera modernisé dans une continuité d'exploitation. Son aire de stationnement sera reconfigurée et paysagée. Il bénéficiera d'une deuxième bretelle d'accès que nous créons sur le giratoire et qui va servir dans un premier temps pour le chantier et par la suite représentera le second accès au centre commercial. La Boîte à Outils, actuellement installée dans des locaux vétustes au milieu du parking Carrefour, va être démolie puis transférée avec agrandissement (+2 000 m²) dans un bâtiment neuf intégré dans le parc commercial Botanic ne bouge pas et ne s'agrandit pas. En revanche, Darty situé en face du Carrefour va se transférer en agrandissant sa surface de vente pour accueillir le nouveau concept Darty-Fnac, emblématique de la nouvelle identité du concept du Groupe. Et nous enregistrons l'arrivée de très belles enseignes comme Maisons du Monde, Camaïeu, le Groupe Beaumanoir, Armand Thierry...

Au début de l'entretien, vous parlez d'un « réel succès », que vouliez-vous dire par là ?

F. Dumartin : « The Snow » est une opération qui est louée à ce jour en baux fermes à presque 90 %, et ce alors que les travaux viennent de démarrer, que la livraison est prévue au deuxième trimestre 2020 et l'ouverture au public en septembre 2020. Un site qui s'ouvre à 60-70 % de remplissage, ce n'est pas mal dans notre métier. Nous serons à 100 % au troisième trimestre de cette année, à presque 12 mois de l'ouverture. Donc nous sommes fiers de l'adhésion rencontrée. Je tiens d'ailleurs à saluer toute l'équipe de CogePark, notre filiale en charge de la commercialisation, et sa directrice Clarence Cabrol, ex-directrice du développement du groupe Intersport, accompagnée par l'agence Actimo (Géraldine Bardone) à qui cette réussite doit beaucoup.

Sur quelles bases financières ont été signés les baux ?

F. Dumartin : Nous sommes sur une valeur locative moyenne de 137 €/m², soit un revenu locatif annuel de plus de 1,5 M€. A titre de comparaison, un emplacement similaire en région se loue plutôt autour de 90/100 € en dehors des grandes agglomérations nationales. Le loyer moyen est conforme aux perspectives d'exploitation des enseignes et au pouvoir d'achat du bassin d'habitat. Les enseignes sont conscientes que le marché Sallanchard représente une niche qui se démarque des références usuelles du marché national.

Quelles sont les retombées économiques ?

A. Iquitian : Le montant des taxes liées à l'obtention du permis de construire versées au profit des collectivités territoriales (commune, département, redevance archéologique et paysa-



gère) est de 650 000 €. L'estimation du montant de la taxe foncière annuelle est de 100 000 € environ. Quant au nombre d'emplois créés, il s'élève à près de 120.

Un petit mot sur le volet écologique ?

A. Iquitian : Bien sûr ! Cela a été une priorité constante. Nous avons créé un parking paysager et des espaces verts après avoir missionné un écologue. Tout le périmètre du parc de stationnement (1 000 places) sera agrémenté par des arbres de haute tige. Nous avons également reconstitué des zones humides au-delà des prescriptions imposées par la réglementation. Pour être plus clair, nous avons mis en place des mesures de compensation pour reconfigurer les zones humides affectées à hauteur de 240 % bien au-delà des prescriptions réglementaires. The SNOW sera doté de la certification BREAM de niveau GOOD.

Par ailleurs un soin particulier sera apporté au traitement de la 5^{ème} façade avec l'installation d'une toiture végétalisée agrémentée par des ruches dans le cadre d'une convention mise en place avec un apiculteur local.

Pour quelles raisons souhaitez-vous vendre ce Retail Park ?

F. Dumartin : Parce que notre métier est avant tout d'être promoteur d'espaces de vie et ponctuellement investisseur. Ces éléments confèrent à The Snow toutes les caractéristiques recherchées aujourd'hui par les investisseurs désireux de se porter acquéreurs d'actifs pérennes de qualité : toutes les autorisations administratives sont aujourd'hui purgées, les travaux ont démarré et il est loué à 90 % sous forme de baux notariés. Il n'y a donc plus de risque pour l'acquéreur. BNP Paribas Real Estate et Gouny & Starkley sont aujourd'hui chargés de mettre en œuvre l'arbitrage de l'actif.

Quelles conclusions tirez-vous de cette « saga » ?

F. Dumartin : N'en déplaise aux oiseaux de mauvais augure il faut savoir s'affranchir des propos convenus du moment, le Retail Park demeure une classe d'actif pérenne pour les sujets bien conçus, bien situés dans des zones à fort potentiel.

Parce que la France continuera à utiliser sa voiture - je ne parle pas de Paris. Parce qu'on ne se déplace pas à pied ou en bus pour faire des courses importantes et que le Retail offre une facilité d'accès et de parking avec sa gratuité de stationnement.

Pour les enseignes, dans une France qui ne s'enrichit pas, le Retail Park offre des loyers inférieurs à ceux d'un centre commercial ou d'un centre-ville. Je crois dur comme fer que ce type d'implantation est utile au citoyen. Le soutien des politiques en est un très bon indicateur. Je reçois des coups de téléphone de maires qui se félicitent des afflux de fréquentation sur le territoire de leur commune. On s'aperçoit qu'en faisant du Retail intelligemment, on ne pénalise pas le centre-ville. A nous de continuer à être innovants sans perdre notre âme ni celle du commerce.




22 boulevard Voltaire
92130 Issy-Les-Moulineaux
Tél. : +33 1 41 09 60 00
Port. : +33 6 11 76 53 00
Fax : +33 1 41 09 60 01

BOURSE

CAC 40 = 5316,51 au 24/05/2019
 CONTRE 5519,50 au 24/04/2019 (- 3,7 %)
 OAT A 10 ans = 0,21 % au 24/05/2019
 CONTRE 0,29 % au 24/04/2019 (- 27,6 %)

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



OFFICIIIES PROPERTIES	+ 250,6 %
BLEECKER	+ 27,6 %
FONCIÈRE 7 INVESTISSEMENT	+ 12,7 %
FONCIÈRE INEA	+ 9,2 %
FONCIÈRE ATLAND	+ 7,2 %
EX. SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE	+ 7,2 %



CIE FONCIÈRE INTERNATIONALE	- 30,1 %
CARMILA	- 17,0 %
KAUFMAN & BROAD	- 15,2 %
FINATIS	- 11,5 %
UNIBAIL-RODAMCO	- 11,0 %

« **N MAY, RUN AWAY !** » Theresa May a pris pour elle ce vieil adage boursier en montrant qu'elle en était convaincue ! Et la Bourse de Paris s'est laissée faire de son côté ! Le CAC 40 a baissé de 3,7 % au cours de notre dernière période de référence qui vient de s'achever. Ce n'est pas dramatique si l'on considère que les dividendes détachés y ont contribué, et surtout dans le contexte géopolitique que nous connaissons. Pendant ce temps, le taux de l'OAT à 10 ans s'est consolidé dans ses bas niveaux. Les titres du secteur qui nous intéresse ont contribué au mouvement. En effet, nous avons compté 22 baisses de cours, dont 5 supérieures à 10 %, contre 15 hausses, dont trois de plus de 10 %, au sein de notre univers de 41 valeurs. Image pratiquement inverse de celle qui était ressortie au cours de notre période précédente ! On relèvera que les deux progressions de cours les plus importantes affectent deux petites sociétés et relèvent de causes exceptionnelles. Le holding luxembourgeois REOF Holding a initié une offre publique de retrait sur **Officiies Properties** à 1,20 € par action. C'est la fin d'une « aventure » en bourse horriblement mal gérée par des responsables incompetents, qui ont fait fi, et font encore fi, des actionnaires minoritaires !

Les experts désignés pour émettre un avis sur les conditions de cette OPR devront faire preuve d'une objectivité talentueuse et vertueuse dans leur analyse. On relèvera encore qu'une association de défense des minoritaires est entrée en lice, mais avec quels moyens ? Quant à la société **Blecker**, sa dernière Assemblée Générale a décidé de distribuer un dividende de 41,20 € par action, mis en paiement le 15 mai, mais à ce jour non reflété dans le cours, puisque la dernière cotation de l'action remonte au 30 avril.

Les grandes capitalisations, à l'exception notable de la **Société Foncière Lyonnaise**, ont participé au mouvement de repli, **Carmila** et **Unibail-Rodamco-Westfield**, citées dans le tableau ci-dessus en tête, suivies par **Mercialys** (- 9,5 %) et **Klepierre** (- 6,2 %). Cela a donc été « la fête » pour les foncières commerciales ! Effet « Groupe Casino » sans doute...

Dans ce contexte, les banquiers d'affaires ont été plus occupés par les problèmes à régler que par des idées constructives !

PRESENTENT :
L'ART POUR L'ÉDUCATION



Aryz - Axel Void - Daim - Jana&Js - Okuda - Loomit
Sainer - Satone - Daniel Man - Stoneagekid

EXPOSITION DU 12 AU 16 JUIN 2019

Opening/vente aux enchères le Jeudi 13 à partir de 18h30

Ouverture au public les 14,15,16 de 11h à 19h

Ellia Art Gallery - 10, rue de Turenne - 75004 Paris

LÉGISLATION

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

L'URBANISME COMMERCIAL APRÈS LA LOI ELAN

La loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique a apporté de très nombreuses modifications concernant l'urbanisme commercial. Les précédentes réformes issues notamment de la loi PINEL ACTPE avaient créé un dispositif, le CRAC, « Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale ». Il s'agissait d'une expérimentation de 5 ans. La loi ELAN va désormais beaucoup plus loin avec des nouvelles mesures relatives à

la revitalisation des centres villes et à la création des Opérations de Revitalisation du Territoire (ORT).

Depuis des années, le but de nos parlementaires est d'intégrer l'urbanisme commercial dans le droit de l'urbanisme et de pouvoir mieux contrôler toutes les nouvelles implantations commerciales à venir ; l'avenir nous dira si cette loi et les décrets d'application attendus auront réussi à rendre effectif ce vœu des parlementaires.

CALENDRIER ET ENTRÉE EN APPLICATION

Une partie des mesures de la loi ELAN sur l'urbanisme commercial sont d'application immédiate, d'autres entreront en application à compter du 1er janvier 2020. C'est le cas pour les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale qui devront comporter en annexe une analyse de l'impact du projet sur le commerce local. Cette clarification et un nouvel éclairage apparaissent notamment dans le décret du 17 avril 2019 – 1^{er} décret d'application de la loi ELAN en matière d'aménagement commercial.

QU'EST-CE QUI CHANGE EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL ?

Dans la continuité du programme « action cœur de ville » qui vise 202 villes moyennes, l'article 157 de la loi ELAN crée un nouvel outil d'intervention dans le cadre de la politique urbaine. Il s'agit des opérations de revitalisation du territoire (ORT).

Celles-ci vont être très faciles à aménager dans le programme d'action cœur de ville mais peuvent également l'être facilement sur les autres territoires dans la continuité des CRACS.

Ce dispositif aura plusieurs conséquences particulièrement importantes et notamment :

- Pour les centres-villes identifiés dans la convention ORT : il y aura une dispense d'autorisation d'exploitation commerciale à l'exception des DRIVES et des projets en fonction d'un seuil fixé par l'ORT.

- Parallèlement, toute demande d'autorisation d'exploitation commerciale déposée devant une CDAC en périphérie des ORT pourra être suspendue pour une durée de trois ans,

renouvelable un an, en fonction de la situation du projet.

- La même ORT permettra une dérogation d'autorisation d'exploitation commerciale pour une opération immobilière combinant un projet d'implantation commerciale et des logements situés dans un centre-ville.

- Toutes les mesures précédemment évoquées seront d'application immédiate à partir du moment où une convention ORT aura été signée.

LA MODIFICATION DES CRITÈRES D'APPRECIATION DES PROJETS

L'article 166 de la loi ELAN ajoute trois nouveaux critères d'appréciation des projets commerciaux que les commissions doivent prendre en compte depuis le 1^{er} janvier 2019.

Il s'agit en matière d'aménagement du territoire de justifier de la contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre-ville, de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'EPCI à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre.

Il s'agit également des coûts indirects supportés par la collectivité notamment en matière d'infrastructures et de transports.

En matière de développement durable, il s'agit de justifier de la qualité environnementale du projet, du point de vue des émissions de gaz à effet de serre.

Concernant l'étude d'impact, le décret d'avril la reporte au 1^{er} janvier 2020.

Par rapport à la situation précédente, les mesures de contrôle sont renforcées par notamment l'exigence de production d'un certificat et de nouvelles obligations pour le Préfet.

La loi ALUR avait précisé l'obligation de démantèlement et de remise en état du site en cas de cessation de l'exploitation et en l'absence de réouverture dans un délai de trois ans.

La loi ELAN, dans l'article L.752-1 du code de commerce prévoit qu'à l'expiration de ce délai, le Préfet met en demeure le propriétaire de lui présenter les mesures qu'il entend prendre et, si le propriétaire n'obtempère pas, le Préfet pourra l'obliger à consigner une somme correspondant au montant des travaux à réaliser.

PUBLICATION DU PREMIER DÉCRET D'APPLICATION DE LA LOI ELAN EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

Il s'agit du décret n° 2019-331 du 17 avril 2019 – JO du 18 avril 2019.

Ce décret vise notamment le nouveau fonctionnement des CDAC. Il entre en vigueur le 1^{er} octobre 2019 et définit les modalités de désignation des nouveaux membres de la CDAC ainsi que le calcul du quorum en commission départementale.

Il fixe également la composition du dossier à présenter en CDAC et notamment l'étude d'impact qui ne sera obligatoire qu'à compter du 1^{er} janvier 2020. Cette étude comportera trois volets :

- Les informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement proche du projet.
- La contribution du projet à l'animation des principaux secteurs et surtout les centres-villes.
- Les effets du projet en matière de protection des consommateurs.
- Le coût de cette étude d'impact sera supporté par le demandeur.

Bernard Boutonnet



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

Patrimoni : portefeuille « Nuxe » commercialisé

Patrimoni a finalisé la commercialisation de son portefeuille « Nuxe » acquis il y a 6 mois.

- 17-19 rue Pécelet, Paris 15 : env. 1.700 m², bail de 12 ans ferme avec l'Institut de la Communication Appliquée (groupe AD Education) ;

- 9-11 rue Charles Lecocq, Paris 15 : env. 650 m², bail de 9 ans ferme avec Tigre Productions, société spécialisée dans la post-production de films cinématographiques/vidéo/programmes TV.

Conseil vendeur : JLL.

GMF : 75 Faubourg Saint-Honoré pour 1.04 M€

Une Sci a cédé son crédit bail de l'hôtel particulier (sur cour) du 75 rue du Faubourg Saint-Honoré Paris 8 : 700 m² de bureaux loué à Christian Lacroix (ex-siège de l'antiquaire Steintz). Repreneur : GMF. Montant de la cession : **3,04 M€**. Transaction : Sitcom.

LOCATIONS

Wojo : 13.100 m²

Wojo (ex-Nextdoor) a loué l'intégralité des 13.100 m² de bureaux développés dans le cadre du projet de reconstruction/extension de l'îlot Gaité, Paris 14. Objectif : implanter le flagship parisien Wojo Montparnasse. Actif : 7 étages, salons, cuisines, espaces de repos et de travail. Ouverture : avril 2021. Îlot Gaité : centre de shopping, hôtel Pullman totalement rénové avec centre de conférences, crèche, logements sociaux, bibliothèque, bureaux. Développeur : Unibail-Rodamco-Westfield. Architecte : MVRDV. Actionnaire à 50 % de Wojo : Accor.

Avenue de Villiers : Cho You

La société de conseil et stratégie média Cho You a loué 320 m² de bureaux au 98 avenue de Villiers, Paris 17. Loyer : **487,50 €/m²**. Transaction : Evolis.

Rue La Fayette : 325 €/m²

L'Association La Rose des Vents a loué 107 m² de bureaux au 221 rue La Fayette, Paris 10. Valeur locative : **325 €/m²/an HT HC**. Transaction : Groupe Babylone (preneur) ; Leaseo (bailleur).

OPERATIONS

Aviva Investors Real Assets : 8.200 m²

Aviva Investors Real Assets a lancé la construction, pour le compte d'Aviva France, du « Cortis » rue de Courcelles, Paris 17. Actif : 8.200 m² à usage principal de bureaux, commerces d'env. 500 m², balcons, terrasses, rooftops, patios. Architecte : Arte Charpentier Architectes. Livraison : fin 2020. AMO : CG Consulting Immobilier. Entreprise Générale : Dumez IdF.

Colliers France International : 4.500 m² à Colombes (92)

Colliers International France a aménagé le nouveau siège de Bostik, solutions de collage destinées aux marchés de l'industrie/construction/grand public, au sein du bâtiment Défense Ouest à Colombes (92). Actif : 4.500 m², 4 étages en open space, postes attribués, lieux d'échanges ouverts, bulles permettant

différents usages, une salle silence, salles de réunions, Lab (centre de recherche pour la communication), work café, forum, vue panoramique à 360° sur la Défense et ses environs. Architecte d'intérieur : Marielle Hatem.

RÉGION PARISIENNE

INVESTISSEMENTS

Scpi Elysées Pierre : 19.000 m² de Codic à Montigny-le-Bretonneux (78)

La Scpi Elysées Pierre a acquis, en Vefa, l'immeuble Native de Codic sur l'avenue du Centre, Montigny-le-Bretonneux (78). Actif : 19.000 m², 9 niveaux, 3 niveaux de s-sol, terrasses connectés, pré-loué à 85 % par Orange. Opération de démolition/construction. Démarrage des travaux : juin 2019. Livraison : novembre 2021. Architecte : Bruno Willerval. Transaction : CBRE Capital Market, mandat co exclusif avec BNPPRE. Conseils vendeur : étude TSD Notaires ; cabinet Brun et Associés. Conseils acquéreur : étude Allez et Associés ; cabinet Clifford Chance.

Perial AM : 16.000 m² à Suresnes (92) pour 80,8 M€

Perial Asset Management a acquis, pour ses Scpi PF Grand Paris et PFO², l'immeuble de bureaux « Horizon Défense » rue Pagès à Suresnes (92). Actif : 16.000 m², 3 corps de bâtiment, 2 patios, grands plateaux de 2.200 m² flexibles, RIE,

caféteria avec terrasses, fitness, business center, rooftop, 318 parkings. Entièrement rénové en 2012. Etat locatif : occupation à 100 % par 9 utilisateurs de 1er rang, durée ferme des baux de 4 ans en moyenne. Investissement : 80,8 M€ acte en mains. Vendeur : fonds géré par UBS Immobilier France. Conseils : étude Oudot et Associés (acquéreur) ; étude C&C Notaires (vendeur). Transaction : CBRE Capital Market.

Primonial Reim : 15.700 m² à Neuilly-sur-Seine (92), 160 M€



Primonial Reim a acquis, pour plusieurs institutionnels, l'immeuble de bureaux « Le Newtime » à Neuilly-sur-Seine (92). Actif totalement restructuré en 2014 : 15.700 m², 5 terrasses, équipements techniques, services. Intégralement loué par des utilisateurs de premier ordre. Prix : 160 M€ HD. Conseils : cabinet IC Avocats (Me Avi Amsellem), étude Lexfair (Me Olaf Dechin), Gr Groupe. Financement : banque Helaba. Transaction : CBRE Capital Markets ; Rothschild & Co, mandat co-exclusif.

Skema : 14.000 m² à Suresnes (92)

Skema Business School a acquis 14.000 m² de bureaux au sein de l'immeuble Le Bleriot à Suresnes (92) - quai Marcel Dassault. Objectif utilisateur : installer son nouveau flagship « Campus Grand Paris ». Ex-occupant : Airbus Group. Vendeurs : Europa ; Balzac Reim. Ouverture : rentrée 2020. Transaction : Nexity Conseil et Transaction.

Voisin : 6.816 m² à Colombes (92)



Voisin a acquis l'immeuble Yard sur le campus Equilibre avenue Jean Jaurès, Colombes (92). Actif de 6.816 m² de s. utile

repositionné par Emerige. Occupation à 91 % par 6 utilisateurs qui y ont installé leur siège social : Altares-D&B, Amphenol Socapex, Canon, Isdel Energy, Plurimedia et Texa Services. Baux fermes de 6 ans minimum. Transaction : Catella Property, mandat exclusif de vente. Conseils vendeur : étude Herbert Bougeard Brulon Bonneau Auger Mergery de Keghel (Me Brulon). Conseil acquéreur : étude Chevreux & Associés (Me Arakelian).

Groupe Edmond de Rothschild : 2.500 m² à Levallois-Perret (92)

Smart Estate Und 1 SCSP, groupe Edmond de Rothschild, a acquis 2.500 m² de bureaux au 66 rue de Villiers, Levallois-Perret (92). Actif : vacant et obsolète qui aura pour vocation d'être le siège social d'une entreprise et qui correspondra aux exigences d'un utilisateur de 1^{er} ordre. Identifié par Valream, un des partenaires locaux. Premier investissement de Smart Estate.

LOCATIONS



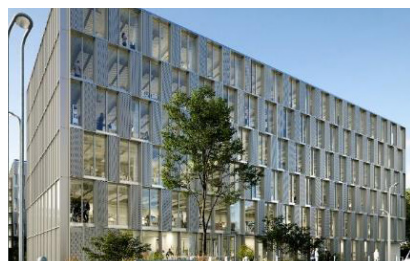
WPP :

28.000 m² à Levallois-Perret (92)

WPP a loué 28.000 m² au 145-149 rue Anatole France, Levallois-Perret (92) pour y ouvrir un nouveau campus. Actif en cours de rénovation : 28.000 m², 2 restaurants, auditorium double hauteur, 2 jardins, espaces de co-working répartis sur 8 étages, rooftop. Rénovation en cours menée par Baumschlager Eberle Architecture. Ouverture : 2021. Bail de 12 ans. Bailleurs : Ardian ; LaSalle Investment Management. Conception de l'agencement intérieur des bureaux : BDG (WPP). Transaction : JLL.

Edvance : 22.550 m²

de Covivio à Montrouge (92)



Edvance, filiale du groupe EDF, a loué l'intégralité de l'immeuble de bureaux/services « Flow » de 22.550 m² au 156-173 avenue Pierre Brossolette, Montrouge (92). Bail de 9 ans fermes. Bailleur : Covivio. Livraison : octobre 2020. Architecte : SCAU Architecture.

Dekra : 12.000 m² au Plessis Robinson (92)

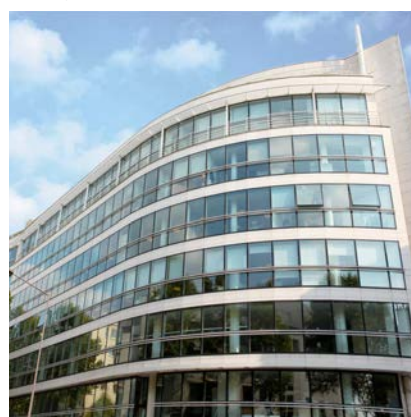
La société Dekra, certification/inspection dans les services de l'automobile, de l'industrie et du transport, a loué 12.000 m² au sein du centre d'affaires de la Boursidière au Plessis-Robinson (92) pour y installer sa Dekra House. La Boursidière : ensemble de 55.000 m², jardin d'un hectare. Des surfaces sont encore disponibles à la location.

Groupe em2c : 3.300 m² à Jouy-en-Josas (78)



Le groupe em2c va réaliser le siège social de Totalinux à Jouy-en-Josas (78). Programme : 3.300 m² sdp en R+3 sur une surface foncière de 2.500 m² ; étage en attique ; atrium. Totalinux occupera la plus grande partie de l'immeuble, 3 plateaux restants. Les travaux vont débuter en juin 2019. Livraison : septembre 2020.

CPM France : 3.300 m² de GCI et de Benson Elliot à Issy-les-Moulineaux (92)



CPM France, filiale du Groupe Omnicom, a loué 3.300 m² de l'immeuble de bureaux Inspira (3^{ème} et 4^{ème} étages) à Issy-les-Moulineaux (92) - quartier d'affaires. Objectif utilisateur : transférer son siège social. Bailleurs : Générale Continentale Investissements (GCI) ; Benson Elliot Capital Management (Benson Elliot). Immeuble Inspira : 11.171 m² d'espaces de travail/services, 300 parkings, occupé à 100 %. Transaction : CBRE. Conseil : IC Avocats.

Lazard Group : 1.612 m² à Massy (91)

La Scp Cambron, Pesin, Dupont, Lagriffoul et Mezy, huissiers de justices associés, a loué 1.612 m² de bureaux au sein de Green Valley, Massy (91). Bail de 9 ans fermes. Bailleur : Lazard Group. Green Valley : 7.100 m² en R+7, Rie, 420 parkings s-sol. Architecte : Jean-Paul Viguier et Associés. Conseil : Nexity.

Reckitt Benckiser : 1.397 m² à Massy (91)



Reckitt Benckiser, fabricant/distributeur de produits d'entretien et pharmaceutiques, a loué 1.397 m² de l'opération Green Valley Up, Massy (91). Cette surface s'ajoute, à travers un avenant, au bail initial de 9 ans fermes portant sur la prise à bail de 6.166 m². Green Valley : 17.100 m² en R+7, rîe intégré, 420 parkings s-sol. Bailleur : Lazard Group. Architecte : Jean-Paul Viguier et Associés.

Rue Frédéric Joliot-Curie, Dammarié les Lys (77) : Mad-Jul Conseil

Mad-Jul Conseil a loué 600 m² de bureaux rue Frédéric Joliot Curie, Dammarié les Lys (77). Valeur locative : 150 €/m². Transaction : GIS Consulting.

Rue de la Closerie, Lisses (91) : 80 €/m²



GB Menuiserie et Domotique a loué 247 m² de bureaux au 6 rue de la Closerie, Lisses (91). Valeur locative : 80 €/m². Transaction : Evolis.

Rue Madeleine Michélie, Neuilly (92) : Les bébés explorateurs

Les bébés explorateurs, crèche inter-en-

treprises, a loué 170 m² rdc, 30 m² s-sol au 39 rue Madeleine Michélie, Neuilly-sur-Seine (92). Loyer : 70.000 € HT HC. Transaction : La Tour Immo 17 (Luc Achintre, Jacques Tran).

OPÉRATIONS

Société de la Tour Eiffel/IBM : 5.400 m² à Paris-Saclay (91)



IBM a signé un bail en état futur d'achèvement de 5.400 m² de bureaux, Paris-Saclay (91). L'actif comprendra un centre de co-innovation. Objectif : développer et accélérer la collaboration sur la R&D en intelligence artificielle avec les partenaires publics et privés. La 1ère phase de développement, en cours de construction, permet au parc de passer de 18.500 m² à 31.985 m² : 2 bâtiments de bureaux, activité et restaurant. La Communauté d'Agglomération Paris-Saclay s'y installera également. Opération pré-commercialisée à 90 %. Bailleur : Société de la Tour Eiffel. Livraison bâtiment IBM : 2022.

We Art From Paris : nouvel espace parisien

We Art From Paris ouvrira un nouvel espace de 400 m² au Pré Saint-Gervais (93). Concept dédié aux métiers créatifs (artistes de tous univers, associations, entreprises créatives et culturelles). Projet : plateau « cyclo » pour tournages et shooting photos, scène, atelier mode et couture, second atelier (répétitions, stand up, théâtre...), espaces détente, cuisine. Ouverture : juin 2019. Un 3^{ème} espace est prévu pour septembre.

RÉGIONS

INVESTISSEMENTS

De Watou/Verdoso/Herrmann Frères/Foncière Sima : 30 actifs mixtes

De Watou, Verdoso, Herrmann Frères et Foncière Sima ont acquis, à travers

un club deal, un portefeuille de 30 actifs mixtes répartis sur 30 sites en France. Portefeuille : 25.000 m², majoritairement des bureaux/commerces (120 lots commerciaux). Objectif : réhabiliter les actifs dont une partie est vacante. Vendeur : Fiducial Gérance. Transaction : BNP Paribas Real Estate Transaction (mandat exclusif) ; DBX Conseil (acquéreur). Conseils : étude VXL (vendeur) ; étude Haussmann Notaires (acquéreur).

Proudreed : deux portefeuilles auprès de Covivio

Proudreed a acquis, auprès de Covivio, six immeubles loués à 100 %, tous situés en régions. Au total : 13.000 m² de bureaux/activité sur plus de 6,5 ha. Acquisition effectuée sur la base de 6,5 M€ HD. Premier portefeuille :

- Giberville (14), Roche la Molière (42) et Orthez (64) : 8.380 m² en totalité pour environ 44.500 m² de réserves foncières. Immeubles loués à Eiffage.

Second portefeuille :

- Beauvais (60), Changé (53) et Douai (59) : 4.729 m² sur 20.700 m² de terrains. Les actifs de Beauvais et Changé sont loués à Eiffage, celui de Douai à Suez.

Paref Gestion : 4.530 m² à Nantes (44)



Paref Gestion a acquis, pour la Scpi Interpierre France, l'immeuble de bureaux « Le Kansas » au nord de Nantes (44) - secteur de « l'Eraudière ». Actif : 4.530 m², 2 étages, parkings, multi-utilisateurs comme Darty et la Direction Régionale des Finances Publiques. Investissement : 5,7 M€ HD. Taux de rendement : +5 %. Conseils acquéreur : étude Oudot et associés ; Socotec.

Compagnie Vauban : 2.500 m² à Marseille (13)

Compagnie Vauban a acquis l'immeuble au 43/45 rue Saint-Ferréol à Marseille (13). L'actif de 2.500 m² fera l'objet d'une restructuration sur les étages supérieurs afin de créer 900 m² de bureaux. Occupants commerces : Richelieu (présent depuis 1976) ; Snipes, enseigne de sneakers, sur

1.450 m² (ex-Adidas). Opérateur de la restructuration : Antareal, structure d'asset management de la Compagnie Vauban. Vendeur : groupe Inditex. Conseils acquéreur : Haussmann Notaires (Me JF Martin, Me Bourget) ; cabinet Delvolvé Poniatowski Suay (Me Poniatowski). Conseil acquisition + prise à bail Snipes : Advisor Retail Property (Benjamin Carrale, Mélanie Fernandes).

LOCATIONS

Foncière Inéa : 12.568 m² en régions

Foncière Inéa a loué deux de ses principales Vefa à Mérignac (33) et Toulouse (31) :
 - Wooden Park, zone aéroportuaire de Mérignac (33) : 3 immeubles de bureaux, 6.000 m². Preneur : établissement bancaire français, 6 ans fermes. Actif acquis fin 2017 auprès de Nexity. Livraisons : novembre 2019 - janvier 2020.
 - Take Off, zone aéroportuaire Toulouse Blagnac (31) : 6.568 m² de bureaux. Preneur : InSitu Business Centre, spécialiste du coworking, 9 ans fermes. Actif acquis fin 2017 auprès de l'cade Promotion. Livraison : janvier 2020.

Satec : bureaux au sein du Hub à Levallois Perret (92)

Le Groupe Satec, courtier généraliste en assurance, a loué 2 étages et demi au sein de l'immeuble de bureaux le Hub à Levallois-Perret (92). Le Hub : 4.800 m², 8 étages. Objectif utilisateur : réunir 4 sites d'Île-de-France sur un seul. Aménagement des bureaux : CD&B. 4 mois de travaux.

Société de la Tour Eiffel : 4.000 m² à Nantes (44)



Des services publics de l'Etat ont loué la totalité de l'immeuble de bureaux Kibori au 2 allée de la Bouscarle de Cetti, Nantes (44) - quartier d'affaires Euronantes. Kibori : 3.959 m², 8 niveaux (R-1 à R+6), structure en bois, 33 parkings s-sol, développé par Sogeprom et ADI. Bail de 9 ans dont 5 fermes. Loyer annuel : 800.000 €. Bailleur : Société de la Tour Eiffel.

Malakoff Médéric : 3.839 m² de Lazard Group à Metz (57)



Malakoff Médéric a loué 3.839 m² de bureaux sur deux niveaux complets au sein de l'opération Premium de Lazard Group à Metz (57) - quartier de l'Amphithéâtre. Bail de 9 ans fermes. Opération Premium remplie à 100 %. Transaction : BNP Paribas Real Estate.

GMF : 1.646 m² de Lazard Group à Metz (57)

GMF, assureur des agents du service public, a loué 1.646 m² de bureaux auprès de Lazard Group, au sein du Premium, quartier de l'Amphithéâtre à Metz (57). Actif : dernier étage de l'opération Le Premium (bâtiment en R+2, 5.485 m², 93 parkings) de Lazard Group. Bail ferme de 6 ans. Architecte : dl-c, designlab-construction sa. Transaction : BNP Paribas Real Estate.

Groupe Allianz : 1.562 m² de Lazard Group RE à Metz (57)

Les Assurances Médicales, groupe Allianz, ont loué 1.562 m² de bureaux sur l'opération Le Platinum à Metz (57) - quartier de l'Amphithéâtre. Bail de 6 ans fermes. Opérateur/Bailleur : Lazard Group Real Estate. Transaction : BNP Paribas Real Estate. Architecte : dl-c, designlab-construction sa.

ARS : 1.077 m² à Metz (57)

L'Agence Régionale de Santé (ARS) a loué 1.077 m² dans l'immeuble de bureaux le Platinum, quartier de l'Amphithéâtre à Metz (57). Bail de 9 ans fermes. Platinum : 4.082 m² en R+4, 67 parkings. Bailleur : Lazard Group. Architecte : dl-c, designlab-construction sa. Conseil : BNP Paribas Real Estate.

Lavorel Hôtels : 501 m² à Lyon 6

Lavorel Hôtels a loué 500,5 m² de bureaux anciens au sein de l'immeuble « 62 Cité Internationale » au 62 quai Charles de Gaulle, Lyon 6 (69). Loyer annuel : 100.100 €. Transaction : Barnes ; Arthur Loyd Brice Robert.

PricewaterhouseCoopers : 414 m² à Metz (57)



PricewaterhouseCoopers, cabinet d'audit et de conseil, a loué 414 m² de bureaux au sein de l'immeuble Platinum, quartier de l'Amphithéâtre à Metz (57). Bail de 6 ans fermes. Platinum : 4.082 m² en R+4, 67 parkings. Bailleur : Lazard Group. Architecte : dl-c, designlab-construction sa. Conseil : BNP Paribas Real Estate.

Randstad : 237 m² à Olivet (45)



Randstad a loué 237 m² de bureaux au sein du « Moulin Parc Club », Olivet (45). Bailleur : Lazard Group. Actif : deux immeubles en R+2 ; premier immeuble intégralement occupé ; le second en cours de construction (livraison fin 2019). Valeur locative : 144 €/m² HT. Architecte : Schwab Architectes. Conseil : BNP Paribas Real Estate.

Rue Saint Vincent de Paul, Bordeaux (33) : Fondation John Bost

La Fondation John Bost a loué, pour 3 ans, 100 m² de bureaux au 28 rue Saint Vincent de Paul, quartier Euratlantique, Bordeaux (33). Valeur locative : 204 €/m². Transaction : Arthur Loyd Bordeaux.

Place Gambetta, Bordeaux (33) : 179 €/m²

La société d'architecture Sils Maria a loué une surface de bureaux de 90 m² env. au 12 place Gambetta, Bordeaux (33). Valeur locative : 179 €/m². Transaction : Arthur Loyd.

Bouygues Immobilier : 364 m² de Lazard Group à Metz (57)

Bouygues Immobilier a loué 364 m² de bureaux sur l'opération platinum de

Lazard Group, à Metz (57) - quartier de l'Amphithéâtre. Bail ferme de 6 ans. Le Platinium : 4.082 m² en R+4, 67 parkings. Architecte : dl-c, designlab-construction sa. Transaction : BNP Paribas Real Estate.

Cours Pasteur, Bordeaux (33) :

Advens

Advens, société informatique, a loué 80 m² de bureaux au 57 cours Pasteur, Bordeaux (33). Valeur locative : 200 €/m². Transaction : Arthur Loyd Bordeaux.

Demeures d'Occitanie à Castanet-Tolosan (31)

Demeures d'Occitanie, constructeur de maisons individuelles, a loué 48 m² de bureaux au 30 avenue de Toulouse, Castanet-Tolosan (31). Valeur locative : 11.400 €/an. Conseil : Arthur Loyd Brice Robert Sud Ouest.

OPÉRATIONS

Groupe Duval/Vinci Immobilier : projet mixte à Amiens (80)

Le groupe Duval et Vinci Immobilier, accompagnés d'Amiens Métropole, la Ville d'Amiens et la SPL Amiens Développement ont signé un protocole de développement pour la réalisation d'« Une Vallée Idéale » sur une durée de 10 ans, Amiens (80). Projet : 470 logements, 12.000 m² de bureaux, hôtel 4* de 100 chambres, 7.000 m² de commerces.

Lazard Group : 5.600 m² à Montpellier (34)



Lazard Group a inauguré l'immeuble de bureaux Neos 1, quartier de Garosud à Montpellier (34). Actif : 5.600 m², R+6, terrasses privatives, occupé dans sa quasi-totalité. Utilisateurs : DRAAF, France Agrimer, France Handicap, l'Agence de Service et de Paiement, l'Institut National des appellations d'Origine, une étude notariale et Médical Diffusion. Premier bâtiment d'une opération de 11.380 m². Architecte : Loci Anima.

Ferrier Associés/Foncières et Territoires : 2.000 m² à Saint-Jean-de-Moirans (38)



Ferrier Associés, en collaboration avec Foncières et Territoires, construit et commercialise 2 immeubles de bureaux sur le parc d'activités Centr'Alp 2, Saint-Jean-de-Moirans (38). Bâtiments : « Mira 1 » et « Mira 2 », 1.000 m² chacun, R+1. Livraison Mira 1 : juillet 2019. Architecte : Agence Coconcept.

INTERNATIONAL

INVESTISSEMENTS

LaSalle : 16.667 m² à Varsovie, Pologne



LaSalle a acquis, pour Encore+, l'immeuble de bureaux neufs « Wronia 31 » dans le centre-ville de Varsovie. Actif : 16.667 m², 14 étages, plusieurs utilisateurs dont BNP Paribas Securities Services et Frontex. Vendeur : Ghelamco.

2REIM : 100 M€ à Bruxelles

2REIM a acquis, pour un investisseur institutionnel helvétique, l'immeuble de bureaux « Pavillon » au sein du quartier Leopold de Bruxelles, Belgique. Actif entièrement occupé par la Commission Européenne. Investissement : 100 M€. Rendement : 5 % env. Vendeur : Befimmo. Transaction off-markets. Asset management/conseil en investissement : 2REIM (créée par Alexis Bui et Charles Meurant). Conseils : Cushman & Wakefield ; PWC.

Tristan Capital Partners/Malling & Co Project Finance : 57 M€ à Oslo

Tristan Capital Partners, via le fonds Epi-so 4, et Malling & Co Project Finance ont acquis 3 immeubles de bureaux aux 2, 4 et 6 Ole Delviks Vei à Oslo. Trois actifs totalisant 30.533 m², principalement des bureaux loués et une épicerie « performante ». Preneur : Tveten Park AS. Prix : 57 M€. Conseil/asset manager : Malling & Co Project Finance.

Monceau Assurances : acquisition de 4.200 m² au Luxembourg



Le Groupe Monceau Assurances a acquis, auprès d'Immobel, la société Centre Étoile sarl, propriétaire de l'immeuble de bureaux Nova (ex-Centre Étoile) Place de l'Étoile, Luxembourg. L'accord porte également sur la conclusion d'un contrat de promotion immobilière au terme duquel Immobel Luxembourg S.A procèdera à une restructuration/extension. Projet : 4.200 m², 7 niveaux hors-sol, 2 terrasses panoramiques, cour, patio, espace auxiliaire, 28 parkings, ajout d'un étage, restructuration complète de la façade avant. Utilisateur : services de la Maison de l'Orientation (État) jusqu'à fin 2020. L'actif avait été acquis par Immobel en 2016. Début de la réhabilitation : janvier 2021. Livraison : fin 2022. Architecte : Beiler François Fritsch.

OPÉRATION

Covivio : lauréat de Reinventing Cities avec « Vitae » à Milan

Covivio a été désigné lauréat du concours international « Reinventing Cities » pour son projet Vitae, au sein de la zone de Porte Romana, Milan (Italie). Projet de 10.000 m² : bureaux ; espaces ouverts dédiés aux événements ; laboratoire spécialisé en recherche moléculaire et oncologique, hébergements pour les chercheurs internationaux de l'IFOM, Horto au rdc (concept de restauration durable). Architecte : Carlo Ratti Associati (CRA). Premiers preneurs : Horto et IFOM. Budget total de l'opération : 40 M€. Livraison : 2022. Rendement cible : env. 7 %.

CLASSE D'ACTIFS

COMMERCES

COMMERCES

PARIS

INVESTISSEMENTS

Mata Capital : portefeuille parisien pour 61,2 M€

Mata Capital a finalisé l'acquisition d'un portefeuille parisien d'une surface totale de 10.500 m². Portefeuille d'une vingtaine d'actifs bénéficiant d'un potentiel de valorisation à moyen terme :

- Commerces en pied d'immeuble situés dans des environnements commerciaux de 1^{er} plan (Marais, Batignolles, Monge, Grenelle Saint-Dominique et Bastille Saint-Antoine) ;

- Immeuble mixte de commerces/bureaux place Blanche à Paris 9.

- 2 immeubles loués à des organismes de formation à Paris 11 et Paris 20.

- Lots d'habitation à Paris 16.

- Hôtel indépendant à Paris 11.

Investissement : **61,2 M€**. Prix moyen : **5.700 €/m²**. Rendement net immédiat : **4%**.

Vendeurs : privés.

Groupe Madar : théâtre Hebertot



Le groupe Madar a acquis le théâtre Hebertot au 78 bis boulevard des Batignolles, Paris 17. Actif composé de deux bâtiments totalisant 2.000 m² :

- Immeuble de 1.700 m² au 78 bis boulevard des Batignolles ;

- Immeuble de plus de 300 m² au 8 rue Léon Droux.

Ensemble édifié en 1830, classé à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, actuellement loué à une société d'exploitation de théâtres. Transaction : Point De Vente.

Rue Etienne Marcel : 437 m²

Un privé a acquis un local commercial de 437 m² au 6 rue Etienne Marcel, Paris 2. Prix : **2,6 M€**. Transaction : Groupe Babylone.

Indev Real Estate : 140 m²



Indev Real Estate a acquis une boutique de 140 m² au 19 cours de Vincennes, Paris 20. Actif anciennement occupé par Orange. Transaction : Groupe Advisor.

Groupe Financière JL/F&A AM : boutique



Le Groupe Financière JL a cédé les murs de la boutique de 75 m² occupée par l'enseigne Le Chocolat by Alain Ducasse rue du Marché Saint Honoré, Paris 1 à F&A Asset Management. Taux acte en mains : **4,3 %**. Investissement : **3,120 M€**. Le Groupe Financière JL recentre son portefeuille et ses nouvelles acquisitions sur des actifs à caractère Luxe. Transaction : Prime Location.

LOCATIONS



Rue de Charonne : 1.250 €/m²

Tinsels, pap femmes, a loué 65 m² dont 40 m² rdc, 25 m² s-sol, 4,5 ml (angle) au 28 rue de Charonne, Paris 11. Valeur locative : **1.250 €/m²**. Transaction : Gbail (Gary Issan, Nathanael Bitton).

Rue Madame : Bonnegueule

Bonnegueule, pap homme, a loué un local commercial de 59 m² rdc, 73 m² au 1^{er} étage, 44 m² s-sol, 10 ml au 4 rue Madame, Paris 6. Valeur locative : **1.115 €/m²**. Transaction : Gbail (Gary Issan, Nathanael Bitton).

Avenue Philippe Auguste : Ninja & Associés

Ninja & Associés, société de production, a loué 160 m² au 127 avenue Philippe Auguste, Paris 11. Valeur locative : **48.000 €/an HT HC**. Transaction : La Tour Immo (Stéphane Sarfati ; Benjamin Giami).

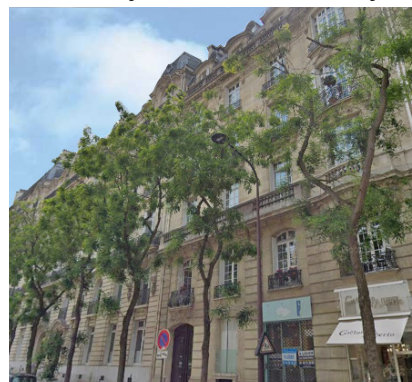
Rue de la Victoire : Maison Guillemette

Maison Guillemette a loué 115 m² rdc et 1^{er} étage au 34 rue de la Victoire, Paris 9. Loyer : **300 €/m² HT HC**. Transaction : Xavier de Cointet & Associés.

Boulevard Macdonald : Illucity

Illucity, parc d'aventures tourné vers la réalité virtuelle, a loué 920 m² au 61 boulevard Macdonald, Paris 19. Transaction : Groupe Babylone.

Avenue Raymond Poincaré : Bodyhit



Bodyhit, électro-fitness, a loué 90 m² au 81 avenue Raymond Poincaré, Paris 16. Valeur locative : **39.000 €/an HT HC**. Transaction : Groupe Babylone.

Rue Salneuve : 325 €/m²

Equanidoni, service à la personne, a loué 60 m² rdc, 15 m² s-sol au 16 rue Salneuve, Paris 17. Valeur locative : **325 €/m²**. Transaction : La Tour Immo 17 (Jacques Tran ; Alexis Veille).

Rue des Acacias : 1.000 €/m²

Tess, traiteur méditerranéen, a loué un local commercial de 23 m² rdc, 15 m² s-sol au 33 rue des Acacias, Paris 17. Les murs ont été vendus récemment à un investisseur privé. Valeur locative : **1.000 €/m²**. Transaction : La Tour Immo 17 (Jacques Tran ; Alexis Veille).

Rue Saint-Honoré : Casa Maurizi

Casa Maurizi, épicerie fine corse, a loué 55 m² au 97 rue Saint-Honoré, Paris 1. Valeur locative : **755 €/m²**. Transaction : Paris Seine Commerce.

Rue Sarasat : 32 m²

Un institut de beauté a loué un commerce de 32 m² au 1 rue Sarasate, Paris 15. Loyer annuel : **14.000 € HT HC**. Transaction : Groupe Advisor.

Rue de l'Abbé Grégoire : Mojo

Mojo, coffee shop et pâtisseries, a loué 25 m² rdc de commerce au 41 rue de l'Abbé Grégoire, Paris 6. Loyer annuel : **21.600 € HT HC**. Transaction : La Tour Immo (Stéphane Azoulay ; Axel Benhamou).

RÉGION PARISIENNE**INVESTISSEMENTS****Groupama Gan Retail France : portefeuille du groupe Financière JL**

Groupama Gan Retail France a acquis un portefeuille de 4 actifs commerciaux :

- 32 av. du Président Wilson, Levallois-Perret (92) occupé par l'enseigne Ma Fée.
- 51 rue de Passy, Paris 16 (75) occupé par l'enseigne AESOP.
- 55 rue du Commerce, Paris 15 (75) occupé par l'enseigne Histoire d'Or.
- 79 avenue Jean-Jaurès, Boulogne-Billancourt (92) occupé par l'enseigne Maje.

Taux acte en mains : **3,77 %**. Volume d'investissement : **12,9 M€**. Vendeur : Groupe Financière JL, politique de cession d'actifs non stratégiques afin de recentrer son portefeuille et ses nouvelles acquisitions sur des actifs à caractère « luxe ». Transaction : Prime Location.

Boulevard de Chanzy, Les Pavillons-sous-Bois (93) : 215.000 €

Un investisseur privé a acquis un commerce vide de 67 m² rdc au 53 bd de Chanzy, Les Pavillons-sous-Bois (93). Prix : **215.000 €**. Transaction : Groupe Advisor.

RÉGIONS**INVESTISSEMENT****Paref Gestion :**

51.408 m² en Régions, 94 M€



Paref Gestion a acquis, pour la Scpi Novapierre 1, un portefeuille de 27 actifs commerciaux en Régions. Surface totale : 51.408 m². Vendeur : Meyer Bergman. Acquisition des parts de la Sci Meyer France. Investissement : **94 M€**. Financement : HSBC. Conseils : Stepling Property & Investment Europe ; Franklin ; Mazars ; Allen & Overy ; étude Cheuvreux.

LOCATIONS**RBC Mobilier : 462 m² à Lyon (69)**

RBC Mobilier a implanté son deuxième showroom de 462 m² à l'angle de la rue Colonel Chambonnet et de la place Antonin Gourju, Lyon 2 (69). L'espace anciennement occupé par la société Grange sera sera intégralement rénové en association avec le groupe Poliform. Ouverture : printemps-été 2019. Transaction : Sorovim.

Rue André Villet, Toulouse (31) : Les Petits Chaperons Rouges

La crèche Les Petits Chaperons Rouges a loué 328 m² au 13 rue André Villet, Toulouse (31). Valeur locative annuelle : **42.425 €**. Transaction : Arthur Loyd Brice Robert Sud-Ouest.

Rue des Fauvelles, Courbevoie (92) : restaurant

Une enseigne de restauration a loué 73 m² au 133 rue des Fauvelles, Courbevoie (92). Loyer annuel : **30.000 € HT HC**. Transaction : Groupe Advisor.

Rue Bouffard, Bordeaux (33) :**Bokehli**

Bokehli, magasin de carterie, a loué 30 m² au 16 rue Bouffard à Bordeaux (33). Cession de droit au bail. Valeur locative : **334 €/m² HT HC**. Transaction : VACHER Entreprise & Commerce.

OPÉRATIONS**Les Arches Métropole : 12.163 m² à Sallanches (74)**

Les Arches Métropole réalisent le parc commercial « The Snow » à Sallanches (74). Projet : 12.163 m² de surf. de plancher dont 10.040 m² de surf. de vente, 436 parkings. Commercialisation en cours. Revenu locatif annuel prévisionnel : **1.555.000 € HT HC**. Livraison : 3T 2020.

Arizona Investissements : 12.000 m² à Puilboreau (17)

Arizona Investissements S.A. a inauguré l'espace commercial Liberty Plaza au sein de la Zac de Beaulieu, 2 rue du 18 juin, Puilboreau (17) - près de La Rochelle. Actif : 12.000 m², 230 parkings. Principales enseignes : Zodio, Fnac, Basic-Fit et Grand Optical. Maîtrise d'œuvre : cabinet Artéo. Financement : BRED Paris, en pool avec la Banque Populaire Aquitaine Centre Atlantique. Conseils : étude SCP Haussmann Notaires (Me Charles-Edouard Bourget), cabinet Confino (Me Alain Confino).

Ascencio : baux Grand Frais renouvelés

Ascencio et Grand Frais ont renouvelé, aux conditions en vigueur, les baux venus à échéance au 31 mars 2019 et représentant 13 magasins. Baux renouvelés pour 9 ans, soit jusqu'à l'horizon 2027-2028. L'enseigne est actuellement le preneur n°1 du portefeuille d'Ascencio représentant env. 10 % de ses revenus locatifs.

INTERNATIONAL**LOCATION****Rue Gabriel Péri, Toulouse (31) : The Escape Game**

The Escape Game a loué 159 m² au 24 rue Gabriel Péri, Toulouse (31). Loyer annuel : **24.000 €**. Transaction : Arthur Loyd (Brice Robert Sud Ovest).



ACTIVITÉ & LOGISTIQUE

PARIS

LOCATION

KOL : 591 m²

Kol, start-up spécialisée dans la livraison, en 30 minutes, de vins et de spiritueux, a loué 591 m² de stockage rue Nationale, Paris 13. Transaction : Scamac Immo.

RÉGION PARISIENNE

INVESTISSEMENTS

Etche France : 5 plateformes postales, 5 M€



La foncière Etche France a acquis 5 plateformes postales représentant une surface totale de 3.530 m² en Seine-et-Marne (77) et dans le Loiret (45). Occupant des 2 actifs récemment construits : Locaposte. Investissement : 5 M€. Conseils acquéreur : SCP Durant des Aulnois (Me Sonia Zan-tour) ; CBRE (Valérie Spira).

Avenue Christian Doppler, Bailly Romainvilliers (77) : Gk Perf
Gk Perf, prestataire de santé à domicile, a acquis 826 m² de locaux neuf d'activité au 16 avenue Christian Doppler, Bailly-Romainvilliers (77). Vendeur : Spirit Entreprises. Transaction : Evolis.

AB Sagax : 3.000 m² à Sucy-en-Brie (94)

AB Sagax a acquis un bâtiment d'activité de 3.000 m² au sein de la ZI de la Sablière, Sucy-en-Brie (94). Actif occupé à 100 % par 15 utilisateurs. Pleine propriété. Transaction : Groupe Babylone.

LOCATION

Rue Kléber, Montreuil (93) : Entoma
Entoma a loué 174 m² d'activité/bureaux au 26 bis rue Kléber, Montreuil (93). Valeur locative : 160 €/m². Transaction : Valteos.

OPÉRATION

Nodi/Promoval : 50.000 m² à Bobigny (93)

Nodi et Promoval, co-promoteurs et investisseurs, vont réaliser le pôle « MKNO » sur le site « MBK » le long du canal de l'Ourcq, Bobigny (93). Projet : 50.000 m², logements, résidences étudiantes/jeunes actifs/séniors, pôle économique, logistique de proximité, 2 hôtels, bureaux, campus des métiers, laboratoires culinaires, commerces de proximité, crèche, médiathèque, capitainerie, foodcourt (incubateur de jeunes chefs), 5.000 m² de surfaces végétalisées dont 3.000 m² de plein terre. Livraison : 2024.

RÉGIONS

INVESTISSEMENT

Sci Lilas : 585 m² à Versailles (78)

La Sci Lilas a acquis 585 m² d'entrepôt au 1 rue Lamartine, Versailles (78). Prix : 742.867 € net vendeur HD. Transaction : Evolis.

LOCATIONS

Phoebe IdF : 4.163 m² aux Ulis (91)

Phoebe IdF, conseil en systèmes et logiciels informatiques, a loué 4.163 m² avenue du Parana aux Ulis (91). Actif : usages de bureau (30 %) et d'activité (70 %), locaux récents, accès livraison. Bail 3/6/9. Conseil : Cushman & Wakefield.

Solebio Sud Est : 640 m² à Chateaufort (13)

Solebio Sud Est, société spécialisée dans la commercialisation de la production de produits bio dans la région PACA, a loué 640 m² d'activité/logistique à Chateaufort (13). Actif : bâtiment en froid positif sur un terrain clos de 14.790 m². Conseils : cabinet FP-2i-Entreprises, cabinet Lionel Goret (Me Bénédicte Venturelli).

Unikalo : 893 m² à Compiègne (60)

Unikalo a loué un local d'activité de 893 m² au sein de la Zac de Mercières, Compiègne (60). Loyer annuel : 72.000 € HT HC. Transaction : Arthur Loyd.

OPÉRATIONS

GSE : 45.719 m² à Douvrin (62)

GSE a inauguré la reconversion d'un bâtiment industriel de 45.719 m² à Douvrin (62) pour le Groupe Bils-Deroo. Opération : transformation des anciens ateliers de la Française de Mécanique en un entrepôt de stockage logistique, 2 cellules de très grandes surfaces (23.483 m² et 22.236 m²).

GSE : 15.500 m² à Saint-Sébastien-sur-Loire (44)

GSE Régions Grand Ouest a posé la première pierre de l'Urban Village de Saint-Sébastien-sur-Loire (44). Urban Village : 15.500 m² sur une parcelle de 26.000 m², 4 bâtiments d'activités de loisirs (7 terrains de foot en salle, Trampoline Parc, Laser Game Évolution sur plus de 1.000 m², espace dansant, café-théâtre, restaurants, Basic Fit sur 2.000 m²). Livraison : mi-octobre 2019.

Clema : 4.120 m² à Sélestat (67)

Clema va réaliser une plateforme de messagerie de 4.120 m², Z.A de Scherwiller à Sélestat (67). Preneur : Mondial Relay, bail ferme de 10 ans, installation en juillet 2019. Investisseur : Serris Reim. Maitrise d'œuvre : Bidot Architectes Associés. Conseil : Arevale.

INTERNATIONAL

INVESTISSEMENT

Patrizia : portefeuille logistique de 130,8 M€ aux Pays-Bas



Patrizia Immobilien AG a acquis, pour son fonds Logistik-Invest Europa II, un portefeuille d'immeubles logistiques sur trois sites aux Pays-Bas. Portefeuille d'env. 131.000 m² à Rotterdam, Moerdijk et Bergen op Zoom. Vendeur : DHG. Prix : 130,8 M€. Conseils : Appelhoven Vastgoedadviseurs, CBRE, Loyens & Loeff (acquéreur) ; TLF Real Estate, Loyens & Loeff (vendeur).

CLASSE D'ACTIFS

HÔTELS & RÉSIDENCES GÉRÉES

PARIS

OPERATIONS



Novaxia : transformation de l'Hôtel-Dieu, Paris 4



Novaxia va transformer l'Hôtel-Dieu en complémentarité du projet médical et hospitalier mené par l'AP-HP. Projet d'env. 20.000 m² : - Pôle santé : env. 10.000 m², 1^{er} incubateur européen « Biotech/Medtech/IA » porté par Biolabs, salle polyvalente, maison des associations de patients, accélérateur de design en santé.

- Pôle habitats solidaires : résidence étudiante, maison du handicap, crèche.
- Pôle attractivité commerciale : restaurant gastronomique, café, commerces.

Novaxia : première pierre du Jo&Joe Buzenval, Paris 20

Novaxia a posé la première pierre de l'Open House Jo&Joe Buzenval, premier projet d'hôtel-auberge de jeunesse hybride au cœur de Paris 20. Projet : 1.465 m² ; 160 lits ; restaurant ; rooftop de 110 m². Architecture en bois. Architecte : Ory & Associés.

Linkcity : 1.100 m²



Linkcity va développer une auberge de jeunesse en bois, place de la Nation à Paris 11. Le groupe a cédé l'actif en Vefa à Just Like Home qui exploitera l'auberge sous la marque « Les Piaules ». Projet : 1.100 m² au-dessus du supermarché Casino ; 192 lits (39 chambres) ; bar-restaurant en rooftop. Vendeur : Immobilière

Groupe Casino. Démarrage des travaux en juin 2019 par Bouygues Bâtiment IdF Habitat Réhabilité. Livraison : 4T 2020. Architectes : JBMN Architectes ; Architecture Pelegrin.

Extendam/Julien et Romain Trollet : « Oh La La ! »

Extendam s'allie à Julien Trollet, propriétaire de plusieurs bars à Paris (Le Pile ou Face, le Mini Pong, le RPR...), et son frère Romain, hôtelier (Le Square Louvois, L'Héliopic, le Rocky Pop, Le Saint Alban Hôtel & Spa, l'Araucaria) pour créer le bar-hôtel « Oh La La ! » place de la Bastille, Paris 4. Actif : un bar à cocktails et au dessus, un hôtel secret de 16 chambres auxquelles on peut accéder par une porte dérobée dans une bibliothèque. Architecte : OTSO.

RÉGION PARISIENNE

INVESTISSEMENT



Aberdeen Standard Investments : 7.600 m² à Châtillon (92)



Aberdeen Standard Investments a acquis, en Vefa, la résidence services seniors Villa Beausoleil de 7.600 m² en centre-ville de Châtillon (92). Actif : 130 moments, 7.600 m², 1.000 m² d'espaces communs, restaurant avec piscine et jacuzzi, institut de beauté, cinéma. Constructeur : Steva Développement. Livraison : 2021. Exploitant : Villa Beausoleil.

OPÉRATION



Altarea Cogedim : 151 logements à Champigny-sur-Marne (94)

Altarea Cogedim a inauguré l'opération « Connexion », un programme de logements à Champigny-sur-Marne (94) – proche de la future ligne 15 du Grand Paris.

Actifs : 2 bâtiments « Nexus » et « Link » en R+6 ; jardins ; 151 logements. Architecte : Cenci & Jacquot Architectes (Catherine Jacquot). Paysagiste : Gil Primard.



RÉGIONS

INVESTISSEMENTS



Perial AM : 5.285 m² à Compiègne (60) pour 15,2 M€



Perial Asset Management a acquis, pour son fonds Residial, une résidence services seniors à Compiègne (60) - centre-ville. Actif en cours de restructuration : 5.285 m² de surface de plancher, 92 logements, 18 parkings. Livraison : juillet 2021. Opération : Linkcity (Groupe Bouygues Construction). Architecte : Jean-Michel Wilmotte. Exploitant : Les Essentielles, bail ferme de 11 ans et 11 mois. Investissement : 15,2 M€. Dernier investissement de l'Oppci Residial, dans le respect des objectifs fixés initialement.

Korian : clinique Mariena à Cambo-les-Bains (64)

Le groupe Korian a acquis la clinique de médecine physique Mariena, Cambo-les-Bains (64). Actif : 103 lits d'hospitalisation complète et 10 places d'hôpital de jour.

Be Real Investment Management : RSS à Nice (06)

Be Real Investment Management a acquis, pour le fonds Catella Modernes

Wohnen (CMW), une résidence services seniors (RSS) rue Beaumont, Nice (06) - à proximité du port. Exploitant : Groupe Korian. Valeur estimée du portefeuille d'actifs sous mandat de Be Real Investment Management : +300 M€.

LOCATION

Grand Arénas, Nice (06) : Cardinal Campus



Cardinal Campus a loué la résidence étudiante au sein du Grand Central, Grand Arénas à Nice (06). Actif : 6.028 m² sdp, 228 logements. Bailleur : Fondimmo. Architecte : Josep Lluís Mateo. Livraison : 2021-2022.

Grand Central : 36.528 m² sdp ; logements ; bureaux ; commerces ; résidences services seniors/de tourisme/étudiante.

OPÉRATIONS

Eiffage Immobilier : 11.200 m² à Tours (37)

Eiffage Immobilier a posé la 1^{ère} pierre du « Haut de la rue Nationale » à Tours (37). Projet de 11.200 m² :

- 5.000 m² : hôtel Hilton Hampton 3* de 71 chambres, 4 commerces sur 1.600 m², 15 logements.
- 5.600 m² : hôtel Hilton Garden Inn 4* de 100 chambres avec salle de fitness de 4.000 m², 5 commerces sur 1.750 m².
- 650 m² restaurés : salles de séminaires, restaurant Babette.

Investisseur du projet : Heracles. Gestionnaire de l'actif : Naos Hotel Groupe. Architecte : Arte Charpentier (Andrew Hobson). Travaux : Eiffage Construction. Livraison : fin janvier 2021.

Eiffage Immobilier : 3.250 m² à Pléneuf-Val-André (22)

Eiffage Immobilier va réhabiliter l'ancien Grand Hôtel en résidence touristique à Pléneuf-Val-André (22). Rési-

dence « Amiral » : 3.250 m², 49 logements (30 destinés à la location meublée touristique), restaurant de 300 m². Travaux : Eiffage Construction Bretagne Nord. Livraison : octobre 2020.

Korian/Icade : 8.216 m² à Livry-Gargan (93)



Korian et Icade ont posé la première pierre de la future clinique de soins de suite et de réadaptation au 113 avenue Aristide Briand, Livry-Gargan (93). Projet : 8.216 m² sur 5 étages, espaces de soins, plateaux techniques, centre de consultations. La structure regroupera les cliniques Korian Sully (Livry-Gargan) et Roger Salengro (Noisy-le-Sec). Promoteur : Icade. Investisseur : Korian. Ouverture : printemps 2021.

Senioriales/Bouygues Immobilier : résidence seniors à Saint-Avé (56)



Senioriales et Bouygues Immobilier vont réaliser en co-promotion la résidence Senioriales « Golfe du Morbihan » à Saint-Avé (56). Actif : 84 appartements meublés, parkings aérien, salon-club et jardin. Ouverture : 4T 2020. La future résidence a reçu le prix du Bâtiment Bas Carbone au concours des Pyramides d'Argent 2019.

Vinci Immobilier/Groupe Cardinal : deux hôtels à Saint-Etienne (42)

Vinci Immobilier, en co-promotion avec le Groupe Cardinal, a livré à Saint-Etienne Investissements 2 hôtels au sein du quartier d'affaires de Châteaureux, Saint-Etienne (42) :

- Novotel 4*, 5 cours Antoine Guichard :

77 chambres, un bar, salle de fitness, 4 salles de réunion, terrasse végétalisée de 430 m², 20 parkings.

- Ibis Budget 2*, 4 rue du plateau des Glières : 84 chambres, espace petit déjeuner, 20 parkings.

Surface totale des 2 actifs : 5.300 m². Utilisateurs : Accorhôtels. Architecte : E.C.D.M. Sculpture murale dessinée par Thierry d'Istria. Investisseurs : BpiFrance Financement (acquisition juillet 2017) ; Natiocréditbail pour le compte de Saint-Etienne Investissement.

INTERNATIONAL

INVESTISSEMENTS

Cofinimmo : 29.000 m² en Allemagne, 50 M€

Cofinimmo a signé un accord portant sur l'acquisition d'un portefeuille de 4 maisons de repos et de soins en Allemagne. Portefeuille : 29.000 m² hors-sol, 430 lits. Actifs :

- Seniorenresidenz Am Burgberg, Rhénanie du Nord-Westphalie Denklingen : 5.800 m², 96 lits. Budget travaux : 3 M€.
- Seniorenresidenz Burg Binsfeld, Rhénanie du Nord-Westphalie Nörvenich : 7.600 m², plus de 109 lits. Budget travaux : 1 M€.
- Seniorenresidenz Belvedere am Burgberg, Basse-Saxe Bad Harzburg : 12.000 m², 168 lits. Budget travaux : 2 M€.
- Seniorenresidenz Am Schloss, Mecklembourg-Poméranie-Occidentale, Neustadt-Glewe : 3.500 m², 60 lits. Budget travaux : mois de 500.000 €.

Baux de 25 ans conclus avec l'opérateur Curata Care Holding GmbH. Investissement : 50 M€ dont 6 M€ de travaux.

Capital France Hotel : 2 établissements 4* à Anvers de KKR

Capital France Hotel, véhicule d'investissement géré par Schroder Real Estate Hotels, a acquis deux hôtels 4* : le Radisson Blu Astrid et le Park Inn by Radisson, tous deux à Anvers (Belgique). Le Radisson Blu Astrid Hôtel a été rénové récemment pour 11 M€ (chambres/espaces communs) et l'aquarium Aquatopia a été transformé en un musée du chocolat. Opérateur : Rezidor (Radisson et Park Inn). Operating partner/asset manager : Schroder Real Estate Hotels. Conseils : Loyens & Loeff, PWC (vendeur) ; Depardieu, Lidekerke, Mazars (acquéreur).

CLASSE D'ACTIFS

LOGEMENTS

PARIS

INVESTISSEMENTS

S2i Partners : 2.400 m²



S2i Partners a acquis, en association avec le fonds de Private Equity Angelo Gordon & Co, un immeuble haussmannien de logements/bureaux au 9 rue Lincoln, Paris 8. Actif : 2.400 m², partiellement vacant. Pleine propriété. Vendeur : privé. Conseils : étude Wargny Katz (acquéreur), étude Lembo & Associés (vendeur). Transaction : CBRE Capital Markets, mandat exclusif.

Cogifrance : 1.840 m²



Cogifrance a acquis l'immeuble mixte de 1.840 m² du 32 rue de la Convention/3 rue Saint Christophe, Paris 15. Immeuble d'habitation avec un local commercial occupé par Franprix. Vendeur : propriétaire privé.

RÉGION PARISIENNE

OPÉRATIONS

Linkcity : 300.000 m² à Bagneux (92)

Linkcity a été désignée par LBO France et BNP Paribas Immobilier comme opérateur urbain pour l'aménagement du futur quartier durable Les Mathurins à Bagneux (92) - ancien site militaire. Pro-

jet O'Mathurins : 300.000 m² de résidentiel/tertiaire. BNP Paribas Immobilier réalisera 1.700 logements en accession, 12.000 m² de commerces/locaux alternatifs. LBO France, qui conserve une partie du site, envisage de réaliser un campus tertiaire d'env. 100.000 m². Également, le programme comprend des équipements publics dont deux groupes scolaires totalisant env. 30 classes, un parc de 2 hectares ainsi qu'un lycée qui sera réalisé par la Région Ile-de-France. Propriétaires : LBO France ; BNP Paribas Immobilier (secteur sud du site soit 190.000 m²). Les travaux de mise en état du site, réalisés par les propriétaires, sont en cours. Livraison des premiers logements : fin 2022. Urbaniste-coordonateur : agence Reichen et Robert & Associés.

Generim : 12.000 m² à Chevilly-Larue (94)



Generim, promoteur, transforme un immeuble de bureaux en un hôtel 3* à Chevilly-Larue (94). Exploitant : Borealis Hotel Group, opérateur hôtelier, Befa de 12 ans. Enseigne : Holiday Inn Express 3*. Projet : 12.000 m², 307 chambres, espace de restauration, bar, 77 parkings. Livraison : 2T 2021. Dans sa configuration finale, le complexe sera complété par la réalisation d'un restaurant, de locaux d'activités et d'un immeuble de bureaux de 2.700 m² et disposera de 244 parkings. Conseils : BMC Hospitality ; Latournerie Wolfrom Avocats ; Helvetadvisors ; L'Orchid Properties ; cabinet d'architecture Remind.

Bouygues Immobilier : 164 logements à Vanves (92)

Bouygues Immobilier a inauguré la nouvelle résidence Niwa entre les rues Diderot, René Coche et Aristide Briand de

Vanves (92). Résidence : 164 logements, 10.340 m² SDP, 5 bâtiments, R+4, jardin japonais. Architecte : Kengo Kuma & Associates. Paysagiste : Michel Desvigne.

Verrecchia : 137 logements à Rosny-sous-Bois (93)



Verrecchia, promoteur, a inauguré « Les Cottages 2 » au croisement des rues Misak Manoukian et Lavoisier, Rosny-Sous-Bois (93). Résidence : 137 logements, 3 bâtiments en R+6, du studio au 4 pièces, une maison de ville de 5 pièces, 6 halls d'accès, loggias, terrasses, jardins privés, 153 parkings sur 2 s-sols. Architecte : cabinet Pierre & Cédric Vigneron Partenaires.

Lamotte : Forêt des Groues à Nanterre (92)

Le promoteur Lamotte va réaliser, en groupement avec Brémond, le programme Forêt des Groues à Nanterre (92) - Zac des Groues. Projet (lot 3 de la consultation lancée par Paris La Défense) :

- 139 logements (9.700 m², 6 bâtiments, 50 % destinés à l'accession à la propriété, 1/3 de logements sociaux, 15 % de logements locatifs intermédiaires, 5 % conçus en coopérative d'habitants).
- Crèche de 400 m².

- Local de 250 m² pour un composteur exploité par Les Alchimistes.

Démarrage des travaux : été 2020. Livraison : 2022. Architectes : agence ADSC ; agence M'Cube ; agence Le 6B ; Baccage Paysage.

Coffim : 79 logements à Viroflay (78)

Coffim, promoteur, a livré la résidence Kristal Park au 99-103 avenue du Général Leclerc, Viroflay (78). Actif : 4.680 m² de surf. de plancher, 2 bâtiments, 79 logements (55 logements en accession/24

sociaux), balcons, terrasses, jardins privatifs, objets connectés intégrés dans la construction dès l'origine par Smarthab, 79 parkings. Bailleur des logements sociaux : Osica. Architecte : Ory & Associés.

Coffim : 61 logements à Clichy-la-Garenne (92)



Coffim a livré la résidence « Horizon » de 3.945 m² au 25 rue Georges Boisseau, Clichy-la-Garenne (92). Actif : 61 logements, 2 commerces en pied d'immeuble, 65 parkings. Architecte : Neyvoz.

Coffim : 58 logements à Montreuil (93)

Coffim, promoteur, a inauguré la résidence Factory au 63-65 avenue Faidherbe, Montreuil (93). Résidence : 3.800 m² de surface de plancher, 58 logements (41 en accession libre/17 sociaux), un commerce en rdc, 34 parkings. Architecte : Atelier Patrick Corda. Entreprise de construction : GCC. Maître d'œuvre : Cabinet Bernardo Consulting.

BâtiPlaine : logements pour Immobilière 3F à Aubervilliers (93)



BâtiPlaine, société de coordination pour l'habitat à Plaine Commune, a livré, pour Immobilière 3F (société de 3F/groupe Action Logement), une résidence rue Henri Barbusse, Aubervilliers (93). Résidence : 45 logements sociaux, 3 bâtiments, 22 parkings. Vendeur (Vefa) : Paris Ouest Promotion. Architecte : Itar. Egalement, BâtiPlaine est sur le point de livrer à Immobilière 3F 59 logements sociaux et une cité artisanale de 1.200 m² à Aubervilliers, rue Auvry.

Altarea Cogedim : 40 logements à Saint-Cyr-l'Ecole (78)



Altarea Cogedim a inauguré la résidence « Le Clos Saint-Louis » à l'angle de l'avenue Pierre Curie et de la rue Emile Zola, Saint-Cyr-l'Ecole (78). Résidence : 40 logements en accession libre, du studio au 4 pièces, balcons, loggias, jardins privatifs. Architecte : Jean-Pierre Lelièvre.

Capelli/Oscar Développement : 2 programmes à Saint-Maur-des-Fossés (94)



Capelli et Oscar Développement vont réaliser 2 programmes de logements à Saint-Maur-des-Fossés (94) :

- « Daylight », quartier Adamville : réhabilitation d'anciens locaux d'activités tertiaires, 11 appartements sur 2 étages, parkings, local vélos ;
- « Albert 1^{er} », avenue Albert 1^{er} : 4 maisons jumelées, 3 appartements.

Coffim : 1.600 m² à Boulogne-Billancourt (92)



Coffim a livré la résidence Jazzy de 1.600 m² au 122 rue de Paris/131 rue du Château, Boulogne-Billancourt (92). Programme : 23 logements, local commercial

en rdc, patio végétalisé central, terrasses, loggias, balcons, toiture-terrasse, 18 parkings. Architecte : agence GCG Architectes.

RÉGIONS

INVESTISSEMENT

Fondimmo/PERL : 873 m² à Antibes (06)

Fondimmo a acquis, en partenariat avec PERL (Nexity), un foncier pour construire un immeuble d'habitation d'une surface de plancher de 873 m² au 10 bis avenue Mirabeau, Antibes (06). Projet : 15 logements en ULS. Chiffre d'affaires de l'opération : 5 M€. Livraison : 2021. Architecte : Atelier d'Architecture Bandini.

OPÉRATIONS

Réalités : Luminescence à Fleury-Les-Aubrais (45)

Réalités a lancé la commercialisation de Luminescence, la première résidence du nouveau quartier Interives, Fleury-les-Aubrais (45) - Place Rivière Casalis. Résidence : 3 bâtiments, 156 logements (109 en accession libre, 27 en locatif social, 20 à prix maîtrisé), 900 m² de bureaux, 876 m² de locaux d'activité, commerces/services (notamment une supérette), 245 parkings sur 2 niveaux en s-sol. Livraison : 4T 2021. Architecte : Ateliers Mathieu Laporte.

Citinea : logements à Tassin-la-Demi-Lune (69)



Citinea, filiale de Vinci Construction, va démolir une résidence pour construire un bâtiment de logements à Tassin-la-Demi-Lune (69). Résidence Adoma : 160 logements, solutions Smart Building (pilotage des équipements du bâtiment et de sa gestion en énergie grâce à une interface numérique dans les logements ; eau chaude produite par une chaudière numérique capable de récupérer la chaleur dégagée par les serveurs informatiques) développées en partenariat avec le pôle performance durable de Vinci Construction France. Démarrage des travaux : été 2019 (31 mois).



Eiffage Immobilier : 79 logements à Aubagne (13)

Eiffage Immobilier et Récipro-cité ont inauguré la 1^{ère} résidence intergénérationnelle Cocoon'Agés® sur le lotissement aménagé par la SEM Façonéo chemin du Vallon des Gavots, Aubagne (13). Actif : 4.800 m² sdp, 3 étages, 79 logements sociaux intergénérationnels de petites typologies (77 % de T1 et T2), crèche.

Bouygues Immobilier : 77 logements à Reims (51)



Bouygues Immobilier réalise la résidence La Corderie en retrait de l'avenue du Général de Gaulle et de la Chaussée Bocquaine, Reims (51). Actif : 77 appartements du studio au 5 pièces, 2 bâtiments, du R+3 à R+5, balcons, terrasses, parking en s-sol. Livraison : 1T 2021. Architecte : cabinet Borderieux - DI Legge.

Carrere : résidence à Rennes (35)



Carrere a lancé la commercialisation de New-City au sein de la Courrouze, Rennes (35) - face de la future station de métro « La Courrouze » (ligne 2). Projet de 3 bâtiments : résidence étudiante (74 logements), 53 logements, espace de coworking, jardins potagers partagés et commerces (Super U, café-brasserie, etc.).

Crédit Agricole Immobilier : 37 logements à Montpellier (34)

Crédit Agricole Immobilier a inauguré « Sérénitio » au sein du quartier de la Martelle, Montpellier (34). Résidence : 37 appartements en accession/logements sociaux. Acquéreur : SA Patrimoine.

Groupe Gambetta : 64 logements à La-Chapelle-sur-Erdre (44)



Le Groupe Gambetta a lancé la commercialisation de Bluenote, un programme de 64 logements à La-Chapelle-sur-Erdre (44). Projet : 3 bâtiments, 20 logements en accession libre ou en investissement locatif, 4 en accession à la propriété réglementée (location-accession), 34 en locatif social, 6 maisons de ville en prêt social location-accession (PSLA). 64 parkings. Livraison : été 2021. Architecte : Magnum Architecture.

Réalités : première pierre à Chambray-lès-Tours (37)



Réalités a posé la première pierre de la tranche 1 de l'opération « La Canopée », Chambray-lès-Tours (37). Première tranche : 43 maisons (étage et jardin privatif avec terrasse). Arrivée premiers habitants : 1T 2020. La 2^{ème} tranche (26 maisons en ossature bois) sera prochainement lancée en commercialisation.

Linkcity Grand Ouest/Normandie Seine Foncière : 33 logements à Bihorel (76)



Linkcity Grand Ouest et Normandie Seine Foncière ont lancé la construction de la résidence OR'IZON, à l'angle des rues des Vipères d'Or/Philibert Caux, Bihorel (76). Actif : 33 logements collectifs

de 42 à 94 m², 31 parkings s-sol, 8 parkings extérieurs, local pour vélos/poussettes. Livraison : mai 2020. Architecte : B112. Constructeur : Bouygues Bâtiment Grand Ouest. Bureaux d'études : Burgéap, GBA paysagiste, Geodis, Icegem, Synergia, Technosol.

Fondimmo/PERL : 1.364 m² à Antibes (06)

Fondimmo a acquis, en partenariat avec PERL (Nexity), un foncier au 30/32 avenue Thiers, Antibes (06) pour réaliser une opération mixte : 1.364 m² de surface de plancher, 15 logements (dont 12 en ULS), un commerce en rdc. Chiffre d'affaires de l'opération : 8 M€ TTC. Livraison prévue : 2022. Architecte : Atelier d'Architecture Bandini.

INTERNATIONAL

INVESTISSEMENT



Fire Capital : 15 villas de luxe Marbella, Espagne

Fire Capital a acquis le terrain « La Fuente » dans le centre-ville de Marbella, Espagne. Projet de construction de 15 villas de luxe sur un terrain d'env. 1,5 ha. Début des travaux : 2020. Livraison : 2021. Architecte : Ernesto Palanco.

OPÉRATION



Eiffage Benelux : 11.475 m² à Bruxelles



Eiffage Benelux a livré la tour The One, proche de la Commission Européenne à Bruxelles, Belgique. Actif mixte de 94 m. de hauteur :

- 7.900 m² de logements, 20 étages, 97 appartements.
 - 29.250 m² de bureaux, 22 étages.
- Acquéreur : Deka Immobilien Investment GmbH. Vendeur : Atenor.
- 650 m² de commerces.

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

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

	CLASSE D'ACTIFS	PRENEUR	SURFACE M ²	LOYER €/M ² HT HC	TRANSACTION	BAILLEUR
PARIS 2						
13 rue d'Alexandrie	Commerce	Chouchou	100	420	Groupe Babylone	-
PARIS 8						
130 boulevard Haussmann	Bureaux	Energie	135	481	Groupe Babylone/ Wellstone	-
PARIS 11						
17 rue Paul Bert	Commerce	Jay & Joy	26	60.000/an	GTF	-
PARIS 12						
118 rue Réaumur	Commerce	Les Papeteries Reaumur	117	10.800/an	GTF	-
PARIS 13						
33 rue de la Fontaine à Mulard	Bureaux	Alinea	140	271	Evolis	-
PARIS 14						
Sud Pont, 10/18 place des 5 martyrs du Lycée Buffon	Bureaux	The bar à Sourcils	100	410	Nexity Conseil et Transaction	DTZ Investor
24 rue Brézin	Commerce	O Corse	36	22.000/ an	GTF	-
PARIS 15						
77-79 rue de Lourmel	Commerce	AVVEJ (association)	85	28.200/an	GTF	-
PARIS 17						
88 rue des Dames	Bureaux	Calmedica	80	400	Evolis	-
PARIS 20						
11 rue des Réglises	Bureaux	Adaltra	77	280	JLL/Groupe Baby- lone	-
BAILLY ROMAINVILLIERS (77)						
Val d'Europe 2 avenue Christian Doppler	Activité	ITQ Security	321	1.235	Nexity Conseil et Transaction	Spirit Entreprises
CHANTELOUP-EN-BRIE (77)						
4 rue de la Découverte	Bureaux	PMP Diffusion	226	120	Evolis	-
COLLÉGIEN (77)						
13 bis allée du Clos des Charmes	Activité/ Bureaux	BMD Energie	308	90	Valteos	-
FONTENAY-LE-FLEURY (78)						
24 rue René Dorme	Bureaux	Oeuvre Falret	155	110	Evolis	-
POISSY (78)						
2 rue des Grands Champs	Bureaux	CRIT	80	210	Evolis	-
PLAISIR (78)						
1 rue Paul Langevin	Activité	Les Restos du Cœur	203	89	Evolis	-
BIÈVRES (91)						
13 route de Gisy	Bureaux	Busycom	100	120	Evolis	-
LES ULIS (91)						
1 rue Terre Neuve	Bureaux	Visthal Additive Technologie	160	120	Evolis	-



	CLASSE D'ACTIFS	PRENEUR	SURFACE M ²	LOYER € HT HC	TRANSACTION	BAILLEUR
LISSES (91)						
6 rue de la Closerie	Bureaux	Jardel Services	101	100	Evolis	-
ISSY-LES-MOULINEAUX (92)						
Le Poversy 6 rue du 4 septembre	Bureaux	Enerpac/Actuant	125	280	Nexity Conseil et Transaction/ CBRE	SCI Terlimmo
MONTROUGE (92)						
2 bd du Général-de-Gaulle	Bureaux	Secteur Ingénierie	198	225	Groupe Babylone	-
NANTERRE (92)						
18/22 rue d'Arras	Bureaux	Cibex	140	160	Nexity Conseil et Transaction/ CSI/CBRE/	Sci Louis Philippe 22
SAINT-CLOUD (92)						
11 rue Marius Franay	Bureaux	Integr IP	155	235	Evolis	-
NEUILLY-SUR-MARNE (93)						
18 rue des Frères Lumière	Activité	Energia-Dgem 94	380	107	SG Immobilier/ Valteos	-
ROMAINVILLE (93)						
58 rue de la Fraternité	Activité	Nelix	198	110	Evolis	-
BRY-SUR-MARNE (94)						
102 bis av. G. Clémenceau	Bureaux	Satelec	112	160	Valteos	-
JOINVILLE-LE-PONT (94)						
15 avenue Guy Mocquet	Bureaux	SAS Infoscribe	327	100	Valteos	-
THIAIS (94)						
1 avenue de l'Europe	Bureaux	Conseil en organisa- tion et gestion social	93	90	Evolis	-
MARINES (95)						
8 rue de la Richarderie	Activité	SAS Agester	246	78	Evolis	-
SAINT-GRATIEN (95)						
54 boulevard Pasteur	Activité	Nom Propre	120	250	Evolis	-
SAINT-LEU-LA-FORÊT (95)						
57 rue du Général Leclerc	Entrepôt	La Sauvegarde du 95	142	140	Evolis	-
ANTIBES (06)						
Route des Cistes	Activité	SARL Les pêcheurs	150	100	Locopro	-
Route des Cistes	Activité	Etse Electricité	150	100	Locopro	-
CARROS (06)						
Broc Center	Bureaux	Renovtoi	50	100	Locopro	-
NICE (06)						
455 promenade des Anglais	Bureaux	Atelier Digital	90	160	Locopro	-
VILLENEUVE LOUBET (06)						
331 avenue du Dr Lefebvre	Bureaux	AC Paca	200	100	Locopro	-
AIX-EN-PROVENCE (13)						
Horizon Sainte Victoire 70 rue René Descartes	Bureaux	Iform	207	125	Nexity Conseil et Transaction	La Française AM
MARSEILLE (13)						
Totem 40 Boulevard de Dunkerque	Bureaux	Tractebel	372	195	DBX/Nexity Conseil et Transaction	Primonial

	CLASSE D'ACTIFS	PRENEUR	SURFACE M ²	LOYER € HT HC	TRANSACTION	BAILLEUR
Les Docks 10 place de la Joliette	Bureaux	Digitick	965	215	Nexity Conseil et Transaction	Amundi
Les Docks 10 place de la Joliette	Bureaux	Les Nouveaux Constructeurs	464	215	Nexity Conseil et Transaction	Amundi
VITROLLES (13)						
60 boulevard de l'Europe	Activité	Biologicistic	300	93	Nexity Conseil et Transaction	SAS Terranoa 2015
VOIRON (38)						
Parc de Champfeuillet 6 rue Jean Arnaud	Bureaux	Sixense Mapping	632	127	NAI Kyrios	-
JONAGE (69)						
Dynaparc 5 bd Marcel Dassault	Activité	Molydal SA	187.5	80	NAI Kyrios	-
DECINES-CHARPIEU (69)						
73 rue Paul et Marc Barbezat	Local industriel	Sas Saypro	143	9.030/an	Brice Robert Arthur Loyd	Sci Terre Decinoise
LYON (69)						
11 rue de la République	Bureaux	Lyonnaise de Banque	221	280	Brice Robert Arthur Loyd	Sci Lyon 1
3 quai Jean Moulin	Bureaux	Klanik	150	163	NAI Kyrios	-
142 rue de Créqui	Bureaux	Etude Généalogique Andriveau	135	170	NAI Kyrios	-
86 rue Paul Bert	Bureaux	Rgis Spécialistes en Inventaires Sarl	51	160	Brice Robert Arthur Loyd	Régie Générale De Lyon
SAINT-PRIEST (69)						
Lake Parc 10-12 allée Irène Joliot Curie	Bureaux	Setelen Groupe Scopelec	1.095	120	Brice Robert Arthur Loyd	Sci Les Sorbiers
43 allée du Mens	Local industriel	Société Bonglet	435	35.000/an	Brice Robert Arthur Loyd	Sci BFR
103 rue de l'Industrie	Local industriel	Sarl H&N	388	26.000/an	Brice Robert Arthur Loyd	Sarl Prevalim
SATHONAY CAMP (69)						
Parc Sathonay Camp 6 boulevard des Montd d'Or	Bureaux	Ast Grand Lyon	380	160	Brice Robert Arthur Loyd	CMC
TASSIN LA DEMI LUNE (69)						
32 chemin du Vieux Moulin	Local industriel	JLP Electricité	480	35.000/an	Brice Robert Arthur Loyd	Sci Epagny
VAULX-EN-VELIN (69)						
23 rue des 7 Chemins	Local commercial	Groupe B&B	700	72.000/an	Brice Robert Arthur Loyd	Sci Saint Polycarpe
9 rue de la Perlerie	Local industriel	Odyssee Environnement	320	21.000/an	Brice Robert Arthur Loyd	Sci La Perlerie
VÉNISSIEUX (69)						
388 av. du Général de Gaulle	Activité	Illumination Lyon Magie	139	96	NAI Kyrios	-
Parc du Génie 2 chemin du Génie	Local industriel	GK Froid Services	187	14.700/an	Brice Robert Arthur Loyd	Sci Abydos
388 av. Charles de Gaulle	Local industriel	Sarl Pulsatil	139	13.396/an	Brice Robert Arthur Loyd	Optim Consultant



APPELS D'OFFRES PUBLICS ET PRIVÉS

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

PRESTIGE

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 M€. Cautionnement pour enchérir : 500 K€.

Vente notariale interactive du 06/06/2019 au 07/06/2019 à 12 h

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



BORDEAUX (33) : 700 m²

Actif : manoir du 19^{ème} siècle en pierre de taille, 700 m², 5 niveaux.

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

Occupant : libre de toute occupation.

Parcelle : 2.502 m².

Première offre possible : 2 M€ (frais de négociation inclus).

www.immobilier.notaires.fr



COLMAR (68) : 1.515 m²

Actif : immeuble de bureaux, maison de gardien, 1.424 m².

Adresse : 21 rue Henner, Colmar (68).

Occupant : Ministère chargé de l'Education Nationale

Date limite de dépôt des offres : 21/06/2019.

www.economie.gouv.fr/cessions



BERNAY (27) : 1.792 m²

Actif : immeuble cossu du 19^{ème} siècle, bureaux + logement de fonction.

Adresse : 2 rue Alexandre, Bernay (27).

Occupant : libre de toute occupation.

Début d'enchère : 8/7/2019 à 14h

Fin d'enchère : 11/7/2019 à 15h.

www.agorastore.fr



BUREAUX, LOGEMENTS, TERRAINS

MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78) : 12.566 m²

Actif : immeuble de bureaux de 12.566 m², 118 parkings.

Adresse : 7 rue Stephenson, Montigny-le-Bretonneux (78) - proximité gare Sncf.

Occupant : Ministère de l'Economie et des Finances.

www.economie.gouv.fr/cessions



CORBEIL-ESSONNES (91) : 1.792 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) - centre-ville.

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 hôtel particulier 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



LIMOGES (87) : 2.491 m²

Actif : immeuble de bureaux de 2.491 m².

Adresse : 22 rue Mirabeau, Limoges (87).

Année prévisionnelle de cession : 2020.

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.

LES ENTRETIENS DU
**CADRE
DE VILLE**



S'adapter au changement : quelles pratiques aujourd'hui pour la ville de demain ?

550 participants • Découvrez le programme et la liste des intervenants sur : www.cadredeville.com/entretiens

Mardi 15 Octobre 2019

CCI Paris Ile-de-France • 27 avenue de Friedland • 75 008 Paris

avec le soutien de

ECOQUARTIER
VILLE DURABLE

SEMOP

ADEME



Agence de l'Environnement
et de la Maîtrise de l'Énergie

MAPTAM
PUBLIC-PRIVÉ
CO-INVESTISSEMENT

LTE
LOGEMENT
VILLE NÉGOCIÉE

SMART CITY
LOGEMENT SOCIAL

M²
LA LETTRE

NOUVEAUX USAGES
RÉNOVATION URBAINE
MIXITÉ
SMART BUILDING
LA VILLE INNOVANTE

PROJET URBAIN

LA VILLE INNOVANTE

LA VILLE PILOTÉE

LA VILLE COFINANCÉE
LA VILLE ÉPHÉMÈRE



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES



Agence de l'Environnement
et de la Maîtrise de l'Énergie



CCI PARIS ILE-DE-FRANCE



SNCF
IMMOBILIER
grandparis
aménagement



EDF Collectivités



FRANCE
FÉDÉRATION
NATIONALE
DES AGENCES
IMMOBILIÈRES



FNAC
FÉDÉRATION
NATIONALE
DES AGENTS
D'INTERMÉDIAIRES



ASSOCIATION
DES AGENTS
RECHERCHES



Alliance
HOE



ciaue
Fédération nationale



Cerema



URBAPONS
Association des Experts Urbains
de l'École Nationale des Ponts et Chaussées

COLOMER EXPERTISES

La valeur ajoutée du conseil

Autour d'un socle d'activités centré sur la propriété commerciale, Colomer Expertises poursuit sa croissance dans la fidélité à son métier de base : l'expertise immobilière. Patrick Colomer, son fondateur en 2007, a constitué une force de frappe : collaborateurs performants, technologies de pointe, ouverture de bureaux en région, intégration d'un réseau européen, positionnement sur les secteurs d'avenir. Ce passionné de voile de 55 ans fait le point sur le développement de son cabinet et brosse la situation du marché.



contexte juridique et économique en constante évolution, ce qui permet d'établir une stratégie à court, moyen et long terme. Il faut savoir ce que cela vaut pour prendre la bonne décision. Tant les foncières que les locataires viennent notamment nous consulter pour le côté dynamique de nos expertises. Cette approche crée de la valeur ajoutée pour nos clients : ces derniers n'ont pas simplement un chiffre à un instant T, mais également une perspective et une vision sur leurs actifs. Cela permet à nos clients de prendre une décision en sachant où ils vont compte tenu de l'état du marché et de l'évolution de la jurisprudence.

ment à la puissance de notre base de données, initialement centrée sur les valeurs locatives et la propriété commerciale, et qui s'est élargie aux valeurs de murs.

Où en est le développement de votre société ?

P. Colomer : Elle continue de progresser. Notre objectif pour l'exercice 2019 est de passer le cap des 4 millions d'euros de chiffre d'affaires. En 2009 celui-ci était de 1,5 million...

L'expertise en régions, en forte croissance, représente 40 % de l'activité et les dossiers judiciaires environ 5 % — sachant que je suis inscrit sur la liste nationale des experts agréés par la Cour de cassation depuis 2018.

C'est pour accompagner ce développement que nous venons d'ouvrir un bureau à Bordeaux, dirigé par l'un de nos collaborateurs de longue date, Anthony ODILE, qui a retrouvé sa ville natale.

Nous allons ouvrir une seconde agence régionale à Nantes en 2019 et une dans les Hauts-de-Seine en 2020. L'immobilier c'est de la proximité, le fait d'être sur place va nous rendre plus performants.

En avril 2019, à Milan, Colomer Expertises a par ailleurs intégré Praxi Valuation, un réseau d'experts européens indépendants présents dans les principaux pays européens : Allemagne, Grande-Bretagne, Belgique, Italie, Suisse, Espagne... Cela nous permet de répondre à des demandes émanant d'une clientèle internationale, lesquelles augmentent du fait de la forte attractivité du marché immobilier français, qui reste cependant à deux vitesses.

Colomer Expertises, que vous avez fondé en 2007, est devenu un spécialiste reconnu de la propriété commerciale avant de s'ouvrir à d'autres domaines. Quelle est la spécificité de votre entreprise, pourquoi les clients vous font-ils confiance ?

Patrick Colomer : L'ADN de notre société est multiple, mais nous ne faisons que de l'expertise. Nous ne sommes ni agent immobilier ni gestionnaire. Que notre expertise établisse une valeur d'un million ou de 100 millions, nos honoraires sont les mêmes, ce qui nous rend totalement objectifs. Par ailleurs, notre société développe une expertise conseil qui répond à un besoin dans un

En quoi consiste votre point fort ?

P. Colomer : Il tient à l'organisation de ce cabinet, qui compte à ce jour 16 collaborateurs. Nous sommes à même de répondre à une demande importante et d'absorber d'importants volumes de dossiers car nous sommes très structurés. La société se caractérise en effet par une grande stabilité de ses équipes qui disposent ainsi d'une longue expérience, ce qui est indispensable dans notre métier. Cela nous a permis de développer une vraie culture d'entreprise et une ambition partagée entre les collaborateurs. Notre force tient égale-



Pour en venir à l'activité proprement dite, quelles sont les évolutions de vos métiers ?

P. Colomer : Les évolutions dans notre métier résultent d'une part de l'évolution du droit (ainsi de l'impact de la loi ACTPE dite Pinel depuis 2014) et de la jurisprudence, et d'autre part des mutations économiques profondes (dont l'évolution du commerce impacté par Internet et la politique des villes). Nous en tenons compte en mettant constamment à jour nos méthodes et nos outils de travail.

En quoi consistent vos relais de croissance ?

P. Colomer : Le cabinet se développe fortement sur les problématiques liées aux évaluations dans un contexte fiscal et d'expropriations, notamment dans le cadre du Grand Paris et des Jeux Olympiques. Le problème des organismes qui pilotent ces grands chantiers, c'est que leurs méthodologies s'éloignent des réalités du marché. Dans la détermination d'une indemnité d'expropriation, il arrive par exemple qu'un abattement pour occupation soit effectué sur les locaux commerciaux et d'activités, ce qui est en décalage avec le marché, ces derniers se vendant plus chers loués que libres... Nous avons ainsi pu remettre en cause dans certains cas l'abattement pour occupation, démontrant la réalité économique.

Où en est ce programme d'expropriation en Ile-de-France ? Le plus gros est-il déjà fait ?

P. Colomer : Certainement pas, nous n'en sommes qu'au début. Les responsables accélèrent mais, pour le moment, l'enjeu se concentre sur les futurs sites des JO au nord de Paris : Saint-Denis, Saint-Ouen, Clichy, Le Bourget... Ils s'occuperont après du sud de la capitale, ce qui représente pour nous un terreau d'activité jusqu'en 2024 et même au-delà.

Concernant les valeurs de murs de commerce, il y a trois ans, vous parliez déjà d'un « marché à deux vitesses ». Le constat a-t-il changé ?

P. Colomer : Bien au contraire, la logique est la même depuis 2016 et l'écart s'est même creusé entre les extrêmes. Les mauvais emplacements qui ne sont pas sécurisés et avec de la vacance sont délaissés. Sur les bons, on assiste en revanche à des surenchères. La commission Commerce de la RICS, dont je suis membre en tant que Chartered Surveyor, travaille précisément sur les problématiques d'internet et du commerce de centre-ville et de périphérie. Lors d'un colloque récent, il a été question d'une boutique située rue de Béthune à Lille, louée 2.000 € du mètre carré, relouée péniblement 600 € après le départ du locataire. Idem rue Saint-Ferréol à Marseille,

louée 1.800 €, relouée 600 €. De là à dire que le marché des commerces est en train de se retourner, il y a un pas que je ne franchirai pas, mais il faut suivre les indicateurs de près. Nous avons intégré dans notre base de données l'écart avec les anciens loyers afin de quantifier la baisse... ou les augmentations sur certaines artères de luxe.

Un mot pour terminer sur l'avenir de votre métier ?

P. Colomer : L'intelligence artificielle. Celle-ci va entraîner un traitement exponentiel de l'information et nous permettre d'affiner nos valorisations.



4 rue de Castellane
75008 Paris
Tél: +33 (0) 1 42 55 00 07

75 rue Chevalier
33000 Bordeaux
www.colomerexpertises.eu

LE COMMERCE: MUTATION EN COURS,

SPECIAL
SIEC

RENAISSANCE IMMINENTE

par Audrey Jourdin
et Charlotte Brakel

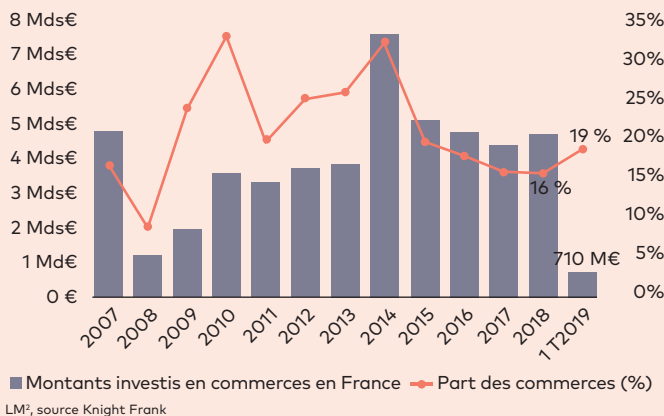
Les investisseurs reprennent les manettes

Un départ sur les chapeaux de roues grâce à Fortress et à Casino

Au 1T 2019, le volume investi en commerces sur le territoire français a grimpé de 31 % par rapport au 1T 2018 : 710 M€ contre 540 M€. Le commerce a concentré 19 % du volume investi en immobilier d'entreprise : +6 % par rapport au 1T 2018. Attention, cette performance est particulièrement due à une transaction : acquisition par Fortress d'un portefeuille de 26 murs d'hypermarchés et de supermarchés Casino pour près de 400 M€.

Meilleur démarrage depuis 2016

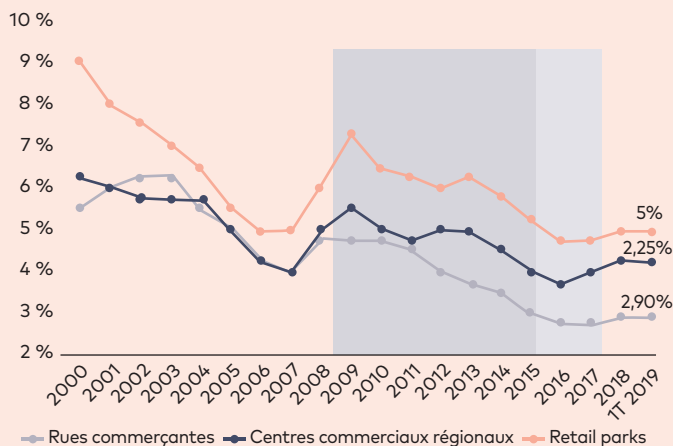
Evolution des volumes investis en commerces en France

LM², source Knight Frank

Des taux de rendement prime favorables à la reprise du jeu

Excellente nouvelle pour les investisseurs : les valeurs vénales des commerces ont baissé. Au 1T 2019, les taux de rendement prime ont crû par rapport au 1T 2018 : +0,25 % pour les retail parks, +0,25 % pour les centres commerciaux et +0,15 % pour les rues commerçantes. Entre 2009 et 2018, les taux prime avaient considérablement baissés : -31 % pour les retail parks, -23 % pour les centres commerciaux et -39 % pour les rues commerçantes.

Taux de rendement prime commerces en France en %

LM², source Knight Frank

POINT DE VUE



Le commerce est décrié, c'est un fait. Mais prenons du recul et efforçons nous d'adopter une attitude plus rationnelle et positive : le commerce physique reste une typologie d'actif résiliente, y compris face au développement du e-commerce. Le fait qu'elle soit l'une des rares classes d'actifs à voir ses valeurs corrigées devrait nous rassurer et être la preuve que le marché est efficient. L'offre et la demande se confrontent normalement et cette correction des valeurs n'est pas uniquement la conséquence des gilets jaunes ou de la morosité ambiante mais surtout la conséquence de la production de surfaces commerciales qui a été bien supérieure à l'évolution de la consommation des ménages.

Face à cela, évitons d'avoir des positions trop tranchées, n'opposons pas les centres villes et les parcs d'activité commerciaux, l'approche doit être la même car tous deux peuvent souffrir des mêmes maux : une vacance commerciale en hausse, un désintérêt des enseignes, une mauvaise maîtrise foncière, des surfaces et des architectures hétérogènes. L'enjeu pour les prochaines années concerne la mutabilité des bâtiments. Il faut absolument que la reconversion de certaines surfaces commerciales puisse être plus rapide et plus souple au profit de nouveaux usages : le logement en premier lieu mais aussi de nouvelles surfaces d'activités pour accompagner nos PME et la logistique du dernier kilomètre. Fini les territoires à « usage unique » : place à la mixité ! Nous souhaitons pouvoir vivre, nous déplacer, consommer, travailler et nous soigner dans un même environnement.

Ce sont d'ailleurs les territoires mixtes qui offrent les meilleures performances en commerce. Des belles histoires, ils en existent encore sur toutes les typologies d'actifs.

Loïc Jardin
Directeur Asset Management Commerce
de La Française REM

Chiffres clés de l'investissement en France

	1T 2019	1T 2018	Tendance
Volumes investis en commerces en France	710 M€	540 M€	↑
Part des commerces*	19 %	13 %	↑
Nombre de transactions > 100 M€	1	1	→
Part des volumes investis en IdF**	7 %	29 %	↓
Part des investisseurs étrangers**	68 %	34 %	↑
Taux de rendement prime Rues commerçantes	2,90 %	2,75 %	↑
Taux de rendement prime Centres commerciaux	4,25 %	4 %	↑
Taux de rendement prime Retail parks	5 %	4,75 %	↑

*Part exprimée sur l'ensemble des volumes investis en France, tous types d'actifs confondus.
**Part exprimée sur l'ensemble des volumes investis en France, en commerces.

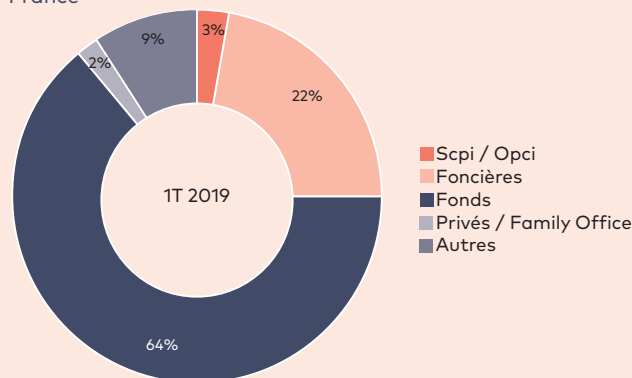
LM², source Knight Frank

Les américains et les fonds, grands vainqueurs

Les murs commerciaux en France suscitent un grand intérêt de la part des Américains du Nord. Au 1T 2019, ils ont été les plus joueurs en étant à l'origine de 62 % du volume investi en commerces. Loin derrière, on retrouve les français (32 %) ainsi que les européens et les autres nationalités ex-aequo en dernière position (3 %). Concernant le profil des investisseurs, les fonds ont été particulièrement dynamiques en concentrant 64 % du volume investi. Derrière, on retrouve les foncières (22 %). A la traîne, on retrouve les Scpi/Opci et les privés/family office (2 %).

Domination des fonds

Volumes investis en commerces par typologie d'investisseurs en France



LM², source Knight Frank

Les hypermarchés et les centres commerciaux, actifs qui donnent envie de jouer

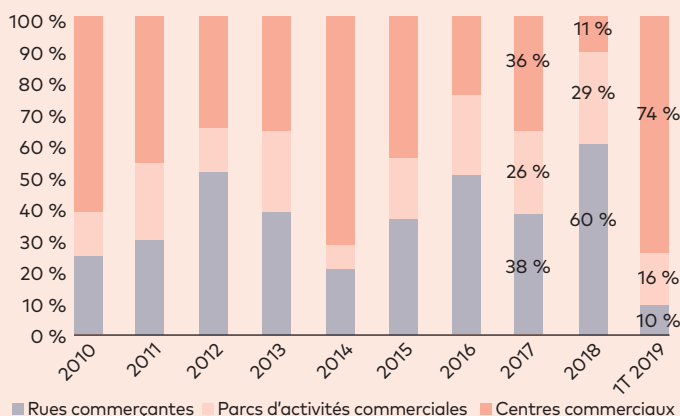
Les hypermarchés et les centres commerciaux ont concentré 75 % du volume investi depuis janvier. Les pieds d'immeubles ont peu séduit en ce début d'année (10 % du volume investi). Ils devraient néanmoins revenir dans le jeu dans les mois à venir, notamment sur les artères prime de la capitale. Les parcs d'activité commerciale avaient concentré 29 % du volume investi en 2018 contre 16 % au 1T 2019. Raison : pénurie de l'offre prime.

La course aux Régions

Les Régions ont battu à plate couture l'Ile-de-France en concentrant 90 % du volume investi au 1T 2019. Avec plus de 90 % du volume investi total, les Régions dominent l'Ile-de-France.

Répartition des volumes investis en commerces par typologie, en %

En France



LM², source Knight Frank

POINT DE VUE



Vents contraires sur l'immobilier commercial parisien.

Le marché des commerces à Paris revêt des réalités particulièrement contrastées. Aux sommets atteints sur les artères à rayonnement international (Champs-Élysées, Saint-Honoré, Marais) répond un phénomène de tassement des valeurs locatives, voire de vacance récurrente sur certaines voies jusqu'ici considérées comme incontournables, et de disparition des cessions de droit au bail.

En termes d'offre, la polarisation du marché est induite principalement par le changement radical des modes de consommation et accessoirement par le e-commerce. En termes géographiques, le dynamisme se concentre vers les zones touristiques et les zones de flux, l'ouverture du dimanche dans les ZTI accentuant l'attractivité des quartiers concernés.

En termes d'investissement, les commerces demeurent un actif recherché, les investisseurs étant désormais plus attentifs à une valeur locative adéquate qu'à un bail avec une durée ferme à des conditions de loyer non pérennes. Les renégociations de loyer entrepris par plusieurs réseaux, notamment dans le domaine des supermarchés ou de l'équipement de la personne, justifient pleinement cette prudence.

Les stratégies de valorisation sur les murs commerciaux visent fréquemment l'éviction du preneur à bail, conduisant à s'interroger sur le montant des indemnités d'éviction versées dans un contexte où les cessions de droit au bail ne constituent plus la norme.

Les taux de rendement demeurent à des niveaux historiquement de bas, favorisés par un coût de l'argent particulièrement peu onéreux et par les ventes de portefeuille, qui diluent le risque et assurent une exception efficace au droit de préemption du locataire.

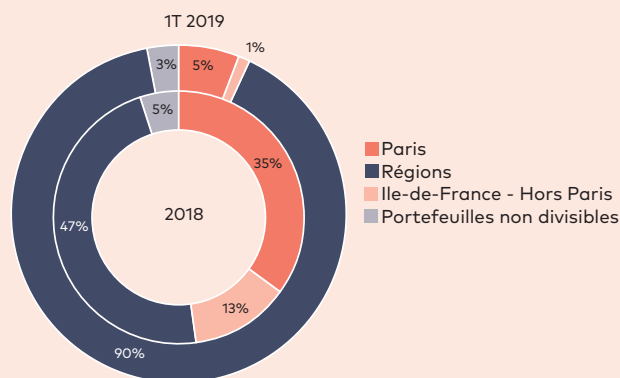
Le contexte de marché et l'évolution vers des cycles courts invitent donc davantage à s'interroger sur les niveaux de valeur locative que sur les taux de rendement attendus.

Benjamin Robine

Gérant Robine et Associés - expert près de la Cour d'Appel de Paris

Répartition géographique des volumes investis en commerces

En France



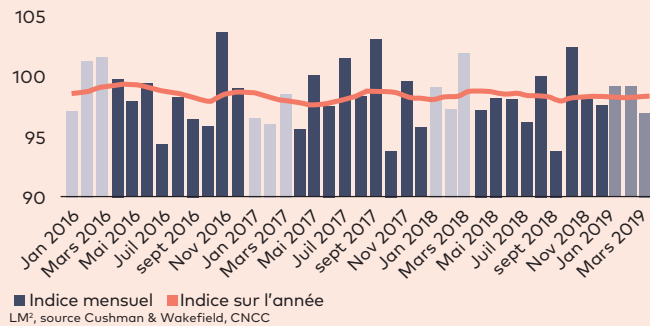
LM², source Knight Frank

Centres commerciaux : la forme des supra-régionaux

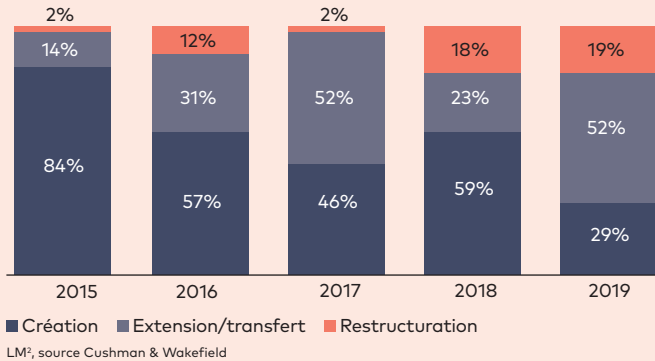
Les centres commerciaux davantage fréquentés depuis février

Les chiffres d'affaires et de fréquentation sont très disparates selon le niveau d'attractivité commerciale des sites. Les pôles d'attraction régionale résistent à la concurrence : indice de fréquentation de 101,4 en février dernier. Globalement, l'indice cumulé de fréquentation au 1T 2019 a été de -1,5 %, selon le CNCC, contre -0,3 % au 1T 2018. Entre décembre et février, le chiffre d'affaires des centres commerciaux a reculé. Raisons : températures hivernales et lassitude du mouvement des gilets jaunes. Bonne nouvelle : il est reparti à la hausse en février : +0,7 %.

Fréquentation mensuelle des centres commerciaux



Répartition des surfaces inaugurées en centres commerciaux, en % de m²



La partie animée par les extensions, moins par les créations

Les inaugurations ne rendront pas la partie 2019 palpitante. Le taux de transformation prévisionnel 2019 est inférieur à 70 %, contre 80 % réalisé en 2018. Le marché est mature. La tendance n'est plus à la création de centres commerciaux mais aux extensions et rénovations. Ces dernières devraient être à l'origine de 71 % des inaugurations. Exemple de création : Lillenum, 36.000 m² de commerces/bureaux/hôtels.

Exemple d'extension : Centre commercial régional Vélizy 2, près de 20.000 m².

Baisse des valeurs locatives, sauf pour les centres supra-commerciaux

Les valeurs locatives ont baissé, en particulier pour les centres commerciaux ne bénéficiant pas de locomotives solides ni d'une attractivité régionale. Les centres supra-régionaux satisfont leurs bailleurs : les valeurs locatives sont stables.

POINT DE VUE

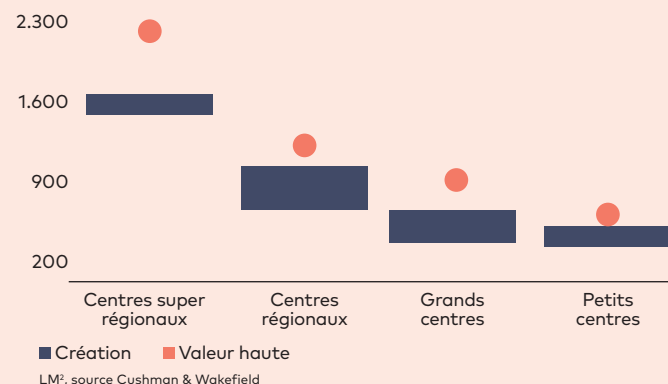


Les centres commerciaux sont en pleine mutation. 50 ans après leur création, ils font face à de nouveaux enjeux d'intégration urbaine et environnementale, d'emploi et de solidarité, de concurrence accrue avec les pure-players du web... Pour y répondre, la transformation digitale est essentielle. Les opérateurs d'immobilier commercial ne sont plus que des « fournisseurs de m² » mais doivent proposer une offre globale incluant des solutions marketing en capacité d'accompagner et de pérenniser la performance locale des points de vente. Le centre commercial est devenu un véritable média avec des bases de données clients qualifiées, des outils digitaux performants, une stratégie d'animations et de marketing qui s'appuie sur les réseaux sociaux et les communautés virales. Forts de ces solutions et de notre ADN commerçant, nous devons offrir aux commerçants implantés dans nos centres une caisse de résonance à leurs actions, dans une logique de drive-to-store. Chez Carmila, nous avons mis en place le « Kiosque », un ensemble d'opérations ciblées qui visent à accompagner le chiffre d'affaires des magasins. Nous nous appuyons sur des plateformes digitales imaginées par les équipes du siège pour concevoir localement des actions dédiées à la valorisation d'une boutique ou à son actualité. Le rôle du directeur de centre est essentiel. Véritable animateur du centre commercial, il apporte conseil et expertise au responsable de magasin pour l'accompagner dans le pilotage de sa présence digitale. Il active également des opérations visant à fidéliser la clientèle, comme le concours de micro-influenceurs « ShopInfluence », qui vise à dénicher un ambassadeur local du centre commercial. Par ailleurs, nous devons accompagner les start-ups dont les solutions peuvent servir la collectivité, à l'instar d'HucLink, une borne d'emploi connectée qui met en relation les offres d'emplois des commerçants avec les candidatures des clients. C'est par l'innovation au cœur des territoires et le dynamisme de nos équipes que nous participons au développement d'une attractivité commerciale durable.

Quentin Jonas,

Directeur Client, Digital & Innovation de Carmila

Valeurs locatives prime centres commerciaux, €/m²/an (hors DAB / DE) - 150 à 200 m² en équipement de la personne



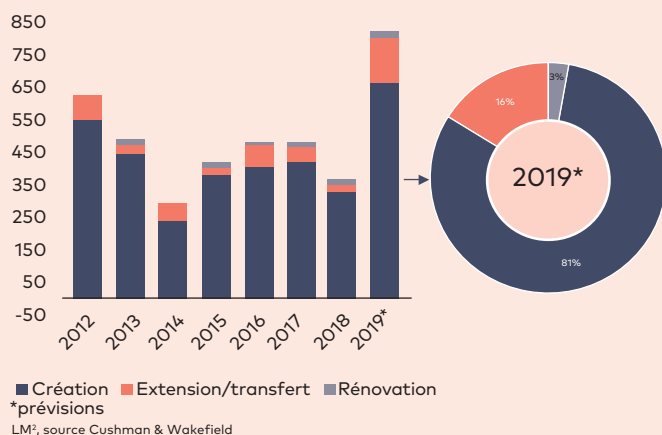
Les retail parks, les créations à la traîne

Un départ modéré en termes d'inaugurations

Même phénomène que pour les centres commerciaux : les extensions et les rénovations de retail parks prennent du terrain sur les créations. Globalement, le taux de transformation se réduit de plus en plus : le prévisionnel 2019 est inférieur à 60 %. Raisons : report de nombreux projets et annulations. Les extensions et rénovations ont représenté, au 1T 2019, env. 20 % de la totalité des prévisions 2019, contre 10 % en 2018.

Attention, la partie 2019 est loin d'être terminée. Plusieurs projets sur des grands formats (30.000 m² env.) sont prévus : retail park Eden à Servon menée par Apsys ; Open Sky à Buchelay développé par La Compagnie de Phalsbourg. Sur des surfaces intermédiaires (entre 10.000 et 25.000 m²), on attend des opérations localisées principalement en régions. Sur les petites surfaces (<10.000 m²), une trentaine de projets qui se développeront à proximité d'une galerie d'hypermarché existante devrait animer 2019.

Répartition des livraisons de retail parks par type de projet, %

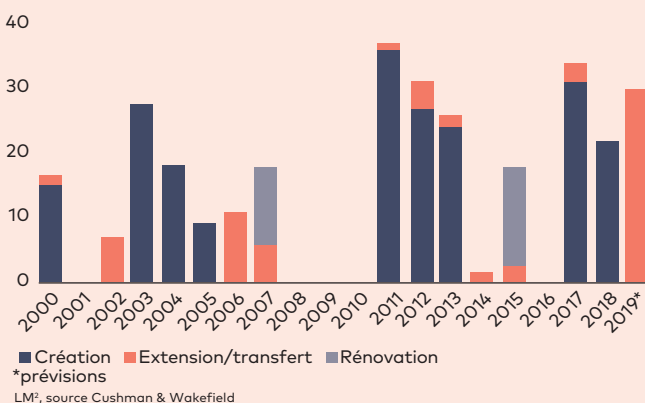


Les centres de marques : +100.000 m² à horizon 2021

Pour le plus grand plaisir des spectateurs, 2019 devrait être dynamisée par les inaugurations d'extensions de centres de marques.

Exemple : Centre Paddock, Romainville (93) : 20.000 m² développés par Fiminco. A l'horizon 2021, sont prévus 100.000 m² supplémentaires.

Ouvertures de centres de marques, en milliers de m²



Valeurs locatives de marché moyennes retail parks, €/m²/an, T1 2019 (hors DAB / DE)

Tranche de surface	Boîtes	Retail Park	Tendance
0 - 250 m ²	200 - 250	230 - 300	▶
251 - 500 m ²	180 - 220	200 - 250	
501 - 900 m ²	150 - 160	180 - 200	
901 - 1.300 m ²	140 - 180	150 - 190	
1.301 - 2.000 m ²	120 - 130	140 - 170	
2.001 - 3.000 m ²	70 - 100	100 - 130	
Plus de 3.000 m ²	60 - 90	70 - 100	

LM², source Cushman & Wakefield

POINT DE VUE



Le marché du développement des enseignes commerciales a considérablement évolué ces dernières années.

L'époque où les enseignes de l'équipement de la personne s'implantaient côte à côte sur nos zones commerciales est bien révolue.

Les activités stars aujourd'hui sont l'équipement de la maison et les hypers spécialistes alimentaires.

Nous avons bien entendu vu arriver les hard discounters de l'équipement de la maison mais nous avons aussi constaté la montée en gamme des enseignes de bazar qui sont aujourd'hui des vrais magasins de décoration d'intérieur.

L'alimentation s'est particulièrement fragmentée avec l'impressionnant développement des boulangeries, primeurs, boucheries et poissonniers sur des coques indépendantes ou dans des retail parks.

Une nouvelle clientèle arrive aussi en périphérie drainée par les enseignes développant les salles de sport qui s'implantent en lieu et place de commerces de GMS.

Ces activités, auparavant boudées par les opérateurs, sont aujourd'hui gage de réussite des centres commerciaux.

L'investissement prospère en périphérie, les investisseurs sont à la recherche de retail park ainsi que de cellules isolées sur des sites historiques pérennisés. Nous sommes continuellement sollicités sur ces emplacements. Mais les professionnels de l'investissement analysent aujourd'hui les dossiers avec un œil aguerri et nous, les conseils, devons continuellement être à la pointe afin de répondre à leurs interrogations.

En conclusion, le marché de l'immobilier commercial, s'est hyper professionnalisé ces dernières années et, en tant que conseil, nous devons sur-performer pour répondre aux exigences de nos clients.

De plus, ce marché est en constante évolution, notamment sur les activités commerciales qui se développent.

Outre les activités commerciales classiques, il faut donc aujourd'hui être en veille constante sur les enseignes de loisirs qui permettent de faire vivre nos centres sur des amplitudes horaires plus larges.

Julien Legatelois
Co-fondateur de White Stone

Les artères commerçantes : l'arrivée des enseignes de périphérie

Go pour les centres-villes

Hier, on différenciait les enseignes qui se développaient en périphérie et celles en centre-ville. Aujourd'hui, de nombreuses artères commerçantes de centre-ville accueillent des enseignes historiquement implantées en périphérie. Souvent, elles ont débuté par Paris comme But, Boulanger, Decathlon, Leroy Merlin, Kiabi, Ikea.

Raison de cette migration : volonté des enseignes de tester des formats plus petits et des nouveaux concepts.

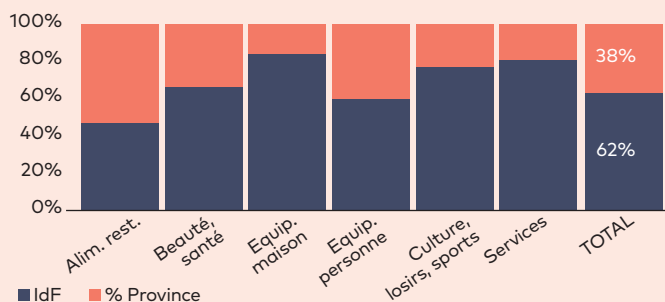
Paris rive-droite, grande gagnante

L'Île-de-France est préférée aux Régions par les enseignes. Au 1T 2019, Paris et la région parisienne ont concentré 60 % des transactions portant sur des commerces en centre-ville. Ce taux est supérieur à la moyenne des 5 dernières années : 51 %. L'Île-de-France oui, mais surtout Paris et plus particulièrement sa rive droite qui a représenté 59 % des transactions en Ile-de-France. La capitale française attire les enseignes, exception faite de celles appartenant à la catégorie "food & beverage" qui s'avèrent être plus actives en Régions. La rive droite de Paris a concentré 75 % des transactions, notamment dans les 8^{èmes} et 17^{èmes} arrondissements qui sont prisés.

Des valeurs locatives à la baisse sauf pour les boutiques

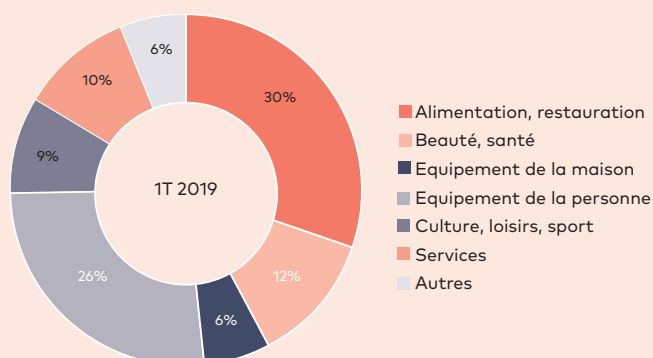
En France, les valeurs locatives des boutiques (-600 m²) prime sont stables. En revanche, la tendance est à la baisse pour les grandes et moyennes surfaces. Raisons : les dimensionnements sont difficiles à rentabiliser et l'offre est supérieure à la demande.

Répartition des ouvertures Paris/province au 1T 2019, %



■ IdF ■ % Province
LM², source Cushman & Wakefield

Répartition en % des ouvertures en centre-ville en France par activités en nombre (1T 2019)



LM², source Cushman & Wakefield

POINT DE VUE



Le digital bouscule les codes du commerce et révolutionne les formats de l'immobilier commercial. Le magasin devient un espace commercial et logistique de proximité au service du client et de ses différents modes d'achat.

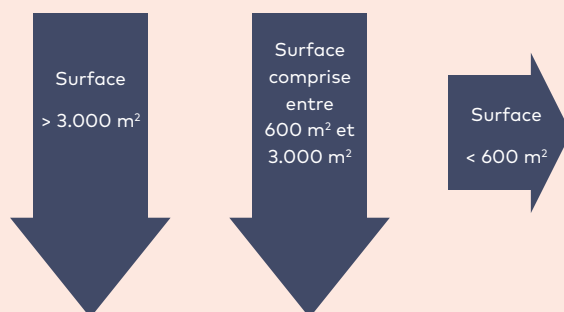
La fonction même du magasin est modifiée. Le drive piéton façon E.Leclerc Relais, L'Appart façon Leroy Merlin ou encore le corner façon Darty chez Carrefour, préfigurent le magasin 3.0.

Le consommateur devenu consom'acteur et ultra-connecté impose désormais le tempo. Contrainte de s'adapter, la grande distribution multiplie les nouveaux concepts et les partenariats. Du flagship urbain parisien IKEA sur une surface de vente de 5.000 m² Place de la Madeleine, au nouveau magasin FNAC Connect de 150 m² de Riom en passant par le premier magasin NATURALIA à s'implanter en périphérie sur 1.000 m² à Brétigny-sur-Orge, le retail se réinvente. Ce changement rapide de modèle accompagne également une autre tendance de fond, celle de la mixité fonctionnelle, qui façonne la ville de demain.

A Massy, un coeur de ville de plus de 110.000 m² de surface de plancher a été réalisé en une seule phase. Cette réalisation titanesque, connectée à un hub de transports, réunit au sein d'un même quartier un cinéma Pathé de 9 salles, 7.000 m² de commerces implantés au pied des immeubles résidentiels (700 logements), un centre des congrès, une école, un hôtel et un parking public. A Châtenay-Malabry, le projet d'écoquartier « La Vallée » de 213.000 m² de surface de plancher, devrait à l'horizon 2024 accueillir 2.200 logements, le futur siège social France de Lidl, une trentaine de commerces et de nombreux équipements (écoles, crèches, parking public et gymnase). Le Client est en quête de sens, il recherche une expérience d'achat, un gain de temps et une consommation plus durable. La smart city du futur devra créer du lien avec ses habitants et leur offrir au bon endroit et au bon moment tous les services au sein d'un lieu identitaire.

Emmanuel Cloërec
Directeur associé EOL Retail

Evolution des valeurs locatives artères n°1 par typologie de surface, Paris



LM², source Cushman & Wakefield

Le pop-up store, la tendance retail

Un magasin éphémère

Concept venu des États-Unis au début des années 2000, le pop-up store est un magasin éphémère rapidement mis en place grâce à une structure particulière et spécialement conçue pour une marque. Le pop-up store est un point de vente à durée limitée, installé dans un centre commercial ou sur une rue passante. Le pop-up store combine à la fois commerce, événementiel et communication de marque. La France connaît et développe ce phénomène seulement depuis trois ans. Longtemps assimilés aux produits ménagers, les points de ventes « nouvelle génération » intéressent désormais les marques de luxe et celles du e-commerce. On assiste à une tendance à mi-chemin entre le marketing et l'événementiel. Le pop-up store fait notamment appel à l'utilisation des réseaux et de nombreuses marques l'utilisant ne sont que des pure players*. Objectif : créer l'inattendu auprès des consommateurs.

* Un pure player : entreprise qui exerce son activité commerciale uniquement en ligne, sur Internet.

Un challenge pour les enseignes

Du côté des enseignes, ce type de magasin est un réel challenge, il permet de tester un concept avant un investissement permanent. Le succès d'un pop-up store, au-delà de la stratégie de communication mise en place, s'appuie sur la bonne expression de l'image de l'enseigne, de ses valeurs et sur l'innovation de l'expérience client pour se mettre en avant. Le pop-up store a pour avantage d'être peu coûteux, de s'associer avec divers partenaires et d'augmenter sa visibilité.

Par exemple, Lancôme avait créé un pop-up store, fin 2017, autour de son parfum La Vie est Belle, plongeant le consommateur en totale immersion olfactive. Vans avait, pour le lancement de sa nouvelle sneaker en 2018, ouvert un magasin éphémère à Paris 1 qui s'est transformé, le temps d'une soirée, en une véritable salle de concert.

Pourquoi installer un magasin éphémère ?

- Expérimenter un premier point de vente
- Faire connaître un e-shop et aller à la rencontre physique des clients/prospects
- Mettre en avant un produit/une gamme de produits
- Tester un nouvel emplacement
- Écouler les stocks
- Optimiser une offre saisonnière
- Accrocher la notoriété et la visibilité de la marque

Source : Carmila

- 60 % des Millenials estiment que l'achat en magasin est un plaisir, contrairement au reste de la population.

Source : ModeExperience

Renforcer le lien entre le consommateur et la marque

Du côté des consommateurs, le gain est le contact humain et personnalisé. Les marques doivent rappeler aux consommateurs la raison pour laquelle ils ont un attachement spécifique à leurs produits. Grande différence avec les autres types de magasins, le pop-up store compte sur les ventes expérientielles. Les marques doivent agir sur les cinq sens des consommateurs pour les amener au cœur de son univers.

POINT DE VUE



Le retail de centre-ville Parisien devient showroom, expérimentiel, éphémère et la réinvention ou le réenchantement du parcours client plus que jamais à l'ordre du jour.

Le centre-ville voit apparaître et disparaître des magasins « pop-up » dans toutes les artères même les plus prime.

Au départ, le phénomène ne semblait concerner que des environnements de niches sur certaines rues du Marais destinés à des marques émergentes. Il s'est rapidement répandu auprès des leaders du retail ; même le luxe n'hésite plus à s'afficher sur ce segment : Chanel, 47 rue Vieille du Temple ; Roberto Cavalli à la place du Dupont, 58 avenue Montaigne ; Bon Point, avenue des Champs Élysées ; Apple, rue de Rivoli ; Blue garage au 140 a remplacé pour un temps Aldo et La Grande récréée au 66 en lieu et place de Springfield sur l'année 2018.

Les bailleurs, à la recherche de nouveaux concepts s'inscrivent aussi dans cette tendance de fond afin d'éviter les trop longues déshérences ou dans le but d'attendre un retournement favorable de la conjoncture locative. La propriété commerciale n'est accordée, sur du long terme, qu'à la valeur estimée de marché. En attendant les marques testent les localisations et se réinventent parfois, même uniquement en magasin showroom.

Ce qui aurait pu s'entendre comme une contrainte est à présent facilement admissible par tous les acteurs dans une optique de win/win.

Nulle localisation, activité, positionnement ou taille ne fait exception, de 50 à 2.000 m², centre-ville ou centre commercial, du mass market au luxe, du food à la cosmétique (Lenôtre, atelier éphémère de dégustation rue Étienne Marcel ; Afternoon Queens Café et Shisheido rue de Turenne et Castelbaljac rue du Vertbois).

Après le Airbnb sur le résidentiel, le coworking en bureau et le coliving en hôtellerie, l'heure est la flexibilité et à l'agilité. Le commerce partagé prend plusieurs formes :

- Le concept store : un même espace découpé en corners.
- Le pop-up store : la durée d'un bail est redéfinie par séquences éphémère d'au plus 36 mois.

Voire les 2 simultanément.

Un casse tête pour l'asset management qui, de fait, doit aussi s'adapter.

Stéphane Ellia,

CEO Groupe Euroconseil / Erell



Lancôme,
14 rue Royale, Paris 8



Hermèsmatic
rue de Sèvres, Paris 7

LES INVESTISSEMENTS CLÉS DU COMMERCE DEPUIS UN AN* RECENSÉS PAR LA LETTRE M²



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

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

Décembre 2018



Casino : 26 actifs à Fortress, 6 à E.Leclerc, 601 M€

Casino a conclu un accord avec Fortress portant sur la cession de 26 magasins principalement en régions. Portefeuille : 13 Géant Casino, 3 hyper Casino et 10 supermarchés Casino. Loyer global : **31,8 M€**. Prix : **501 M€**. Casino a également cédé 6 hypermarchés à l'enseigne E.Leclerc situés à Anglet (64), Castres (81), Saint-Grégoire (35), Dole (39), Cholet (49) et Castelnau-dary (11). Prix : **100,5 M€**.

Janvier 2019



Casino : Monoprix pour 565 M€

Le groupe Casino a signé une promesse synallagmatique de vente portant sur les murs de 55 magasins Monoprix dont 19 en IdF. Loyer annuel : **27 M€**. Prix : **565 M€** HD. Conseil vendeur : cabinet Arsene.

Octobre 2018



Groupe Casino : 470 M€ pour Apollo Global Management

Le groupe Casino va céder les murs de 32 magasins, principalement en régions, au fonds Apollo Global Management. Portefeuille : 12 Géant Casino et 20 magasins Monoprix/Casino Supermarchés, valorisés à **470 M€** et à taux moyen de **5,3 %** droits inclus. Loyers : **26,6 M€**. Casino percevra 374 M€ à la finalisation de l'opération d'ici fin juillet 2019.

Avril 2019



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.

Janvier 2019



Casino : vers la cession de 14 Monoprix pour 180 M€

Casino a signé une promesse de vente portant sur les murs de 14 magasins Monoprix. Acquéreur : AG2R La Mondiale. Loyer annuel : **8,6 M€**. Prix : **180 M€** HD. Conseil : Cabinet Gide. Début octobre, Casino avait annoncé la cession des murs de 55 magasins Monoprix pour un montant de 565 M€ (loyer annuel de 27 M€).

Octobre 2018

SUITE - LES INVESTISSEMENTS CLÉS DU COMMERCE DEPUIS UN AN*

RECENSÉS PAR LA LETTRE M²

CLASSE D'ACTIFS	LOCALISATION	NOMBRE/ PRENEUR	SURFACE	ACQUÉREUR	VENDEUR	PRIX
Commerces PTF* de CPPJ	Paris (75)	-	-	Immobilière Dassault	Opci géré par Weinberg Capital Partners	145 M€
Commerces PTF Cube	-	19 mono-locataires dont But et Babou	113.000 m ²	Mata Capital OM France	BNP Paribas Reim	125 M€ net vendeur
Commerces PTF Jardiland	-	10 magasins Jardiland	36.000 m ²	Valimmo	Institutionnel	55,8 M€
Retail parks et Activités	Saint-Nazaire (44), Fougères (35), Orléans (45), Caen (14), Cholet (49)	4 retail parks 1 bâtiment d'activités	33.500 m ²	Valimmo	-	49,5 M€
Commerces PTF de Ceetrus	-	9 commerces	Env. 50.000 m ²	Carlyle Othrys Asset Management	Ceetrus	45 M€
Commerces	Creil-Saint-Maximin (60)	Plus de 40 enseignes	4.064 m ² GLA	Galimmo	Klépierre	39,5 M€ droits inclus
Commerces	-	15 restaurants KFC	-	AmRest Holdings SE	KFC France SAS	33,3 M€
Commerces	• 12 rue des Francs Bourgeois, Paris 4 • 10 rue des Francs Bourgeois, Paris 4	Corner Shop Guerlain	-	Vastned	-	28 M€
Commerces	Rues de Metz/de Boulbonne, Toulouse (31)	2 commerces : Hugo Boss et Truffaut	2.300 m ² 75 ml	LaSalle Investment Managers	BNP Paribas Reim	23,9 M€
Retail park	Orchies (59)	42 cellules dont Picard, Action, Auchan, Lidl, Gamm Vert...	15.000 m ²	ImocomPartners	Compagnie Lebon	23 M€
Retail park	Les Grands Philambins, Poitiers (86)	19 commerces	14.100 m ²	ImocomPartners	-	22 M€
Commerces PTF Gecina	-	16 actifs, principalement restaurants Courtepaille et Léon de Bruxelles	11.500 m ²	Paluel-Marmont Valorisation	Gecina	20 M€ hors taxes/ hors charges
Commerces / Activités / Entrepôts	Bar-le-Duc (55), Draguignan (83), Blois (41), Limoges (87)	• Bar-le-Duc (55), Draguignan (83) : Action, Bureau Vallée, King Jouet, Aubert • Blois (41) : Rank Xerox • Limoges (87) : Renault Trucks	31.200 m ²	Etche France	-	17,6 M€
Commerces	Rue Mstislav Rostropovitch, Paris 17	6 commerces Offre de restauration	1.200 m ²	CIAM	-	Entre 12 et 15 M€
Commerces	• Rue du Commerce, Paris 15 • Rue de Passy, Paris 16, • Avenue Jean Jaurès, Boulogne (92), • Avenue du Président Wilson, Levallois (92)	• Histoires d'Or • Aesop • Maje • La Fée • Maraboutée	-	Groupama Gan Reim	Groupe Financière JL	13 M€
Commerces	Brie-Comte-Robert (77)	Optical Center, Cuisine Schmidt, La Halle...	6.613 m ²	Perial AM	-	9,9 M€
Retail park	Rue des Causses, Les Ulis (91)	5 cellules : fitness, enseignes de restauration, équipement de la maison	3.800 m ²	Marne & Finance	-	6,7 M€

*de juillet 2018 à juin 2019

DERNIÈRES ACQUISITIONS CLES DES SCPI DE RENDEMENT EN COMMERCES

ADRESSE	SCPI	ANNÉE D'ACQUISITION	SURFACE	PRIX
Rue des Blancs Monts, Cormontreuil (51)	Épargne Pierre	2018	42.738 m ²	93.7 M€ Rendement AEM* : 6,03 %
Portefeuille	Atout Pierre Diversification (27,19 %), Pierre Plus (57,19 %), Actipierre Europe (15,63 %),	2018	22.415 m ²	88.3 M€
6 Rue de la Redoute, Guyancourt (78)	Efimmo 1 (40 %), SCPI Immorente (60 %)	2018	17.543 m ²	65,4 M€
58 Kieferndorfer Weg, Höchststadt (Allemagne)	Pierre Plus (50 %), Actipierre Europe (50 %)	2018	21.571 m ²	55,2 M€
Portefeuille	Patrimmo Commerce	2018	16.641 m ²	37,6 M€
Altendorfer Straße, Essen (Allemagne)	Epargne Foncière (14,52 %), LF Euro- pimmo (50,55 %), Europimmo Market (20,31 %), Multihabitation 2 (14,61 %)	2018	11.775 m ²	32,996 M€
63 Boulevard Gorbella, Nice (61)	Epargne Foncière	2018	6.272 m ²	29.5 M€ Rendement AEM* : 4,3 %
119 Arena, 's-Hertogenbosch (Pays-Bas)	Actipierre Europe	2019	8.189 m ²	27.27 M€ 6 %
Portefeuille	Epargne Foncière	2018	19.450 m ²	26,73 M€ Rendement AEM* : 6,78 %
301 rue Jean Renoir, Chambly (60)	Altixia Commerces (50%)	2019	9.062 m ²	15,6 M€ Rendement AEM* : 6,03 %
48 Gutenbergstraße, Schwentinental (Allemagne)	Immorente	2019	10.198 m ²	10.3 M€
18 allée d'Orléans, Nantes (44)	Patrimmo Commerce	2019	2.777 m ²	8,81 M€
67 boulevard Jean Jaurès, Boulogne-Billancourt (92)	Selectipierre 2	2019	319 m ²	6,93 M€ Rendement AEM* : 4,01 %
122 rue du Bac, Paris 7	Primofamily	2019	256 m ²	6,56 M€
84 cours de Vincennes, Paris 12	Pierrevenus	2019	359 m ²	4.6 M€
95 quai de Bacalan, Bordeaux (33)	Pierrevenus	2019	1.143 m ²	4.5 M€ Rendement AEM* : 5,67 %
16 avenue de Gourvily, Quimper (29)	CM-CIC Pierre Investissement	2019	991 m ²	2,35 M€ 6,52 %
4 rue Chaussée Saint Pierre, Angers (49)	Patrimmo Commerce	2019	1.090 m ²	2.20 M€
28 rue du Temple, Paris 4	Affinités Pierre	2019	40 m ²	1.8 M€ 3,90 %
4 avenue de l'Impératrice, Biarritz (64)	Ficommerce	2019	105 m ²	1.390 M€ rendement : 4,68 %*
155-157 rue Etienne Lenoir, Saint-Lô (50)	Immorente	2019	1.113 m ²	1,06 M€
5 rue Kéréon, Quimper (29)	CM-CIC Pierre Investissement	2019	159 m ²	1,03 M€ Rendement AEM* : 6,40 %
5 rue de la Loge, Montpellier (34)	Immorente 2	2019	33 m ²	693.388 €

Source : Meilleurescpi.com

*AEM : acte en mains

SIEC 2019



Jacques Ehrmann, Président du CNCC, nous éclaire sur le salon du Siec et sur l'immobilier commercial de demain. Le Siec, dont le thème de cette année est « Les Centres Commerciaux, un demi siècle de (r)évolution », se tiendra les 5 et 6 juin Porte de Versailles, Paris 15.

Chiffres clés : 5.250 participants (+5 % par rapport à l'an dernier), 160 exposants, 1.518 promoteurs, 1.840 représentants d'enseignes.

M² En quoi le Siec est, cette année encore plus, le lieu incontournable pour les professionnels de l'immobilier commercial ?

JE. Le Siec fête cette année ses 15 ans d'existence. Les plus anciens se souviennent du 1^{er} salon Porte Maillot, où les négociations portaient sur les nombreux projets de cette époque comme l'extension des Quatre Temps ou Beaugrenelle. Avec plus de 5.000 visiteurs, le Siec est dorénavant bien plus qu'un salon commercial. Il est le reflet d'une profession qui évolue vers plus de digital, plus de services, plus d'innovation.

Le Siec accueille ainsi plusieurs pavillons dédiés aux grandes tendances du retail comme le Food & Beverage, l'Outlet, le Retailtainment et le street retail. Reflet du dynamisme de la filière, il se doit également d'accompagner l'innovation commerciale, à l'instar du pitch des nouveaux concepts de commerce et du Siec'Lab, reconnu comme une pépinière de talents.

Et parce que les interactions entre commerce et territoire n'ont jamais été aussi nombreuses, nous présenterons, en ouverture de salon, les résultats d'une enquête de la Gazette des Communes sur les synergies entre les acteurs publics et privés en faveur de l'aménagement des territoires.

Enfin, le Siec est un salon festif, comme en témoigne la nocturne du mercredi 5 juin, dédiée à la célébration des 50 ans de notre profession, en compagnie de tous les acteurs qui participent chaque jour à son dynamisme : commerçants et associations de commerçants, propriétaires, promoteurs, gestionnaires, prestataires.

M² L'immobilier commercial est en pleine mutation. Quelles sont, selon vous, les clés du succès pour réussir cette transformation ?

JE. La principale clé pour réussir, c'est d'agir ensemble. Rappe-

lons que le CNCC est une organisation pluraliste. J'ai à cœur, en tant que son Président, de renforcer nos actions avec les fédérations de commerce, les enseignes, les élus locaux. Nous devons nous organiser pour développer l'attractivité des territoires, en accompagnant l'entrepreneuriat commercial, en intégrant les enjeux urbains et environnementaux, en renforçant notre rôle sociétal. Nous devons également nous allier pour la défense du commerce physique. D'abord en œuvrant pour une meilleure réglementation, notamment en termes d'équité fiscale avec les pure-players. Ensuite en utilisant les meilleures solutions de marketing local et digital dans une logique de drive-to-store. Notre profession bénéficie d'une excellente connaissance client et d'outils digitaux ciblés qui sont indispensables pour accompagner la performance des points de vente. Et n'oublions pas la qualité de l'expérience client alliée à un ancrage local de proximité, plus que jamais plébiscitée par la clientèle.

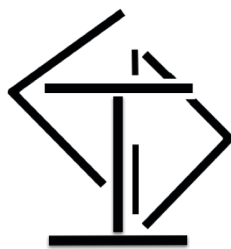
M² Les centres commerciaux vivent une véritable révolution depuis 50 ans. Pourriez-vous nous fournir un aperçu du centre commercial du futur selon votre imagination ?

JE. Le centre commercial de demain bénéficiera des mêmes fondamentaux que celui d'hier : une implantation stratégique, une accessibilité optimale, un parcours client cohérent, une offre commerciale adaptée. Mais rattrapé par la densification urbaine et adapté aux attentes de la population, il va devenir un lieu de vie et de centralité, où le renouvellement de l'expérience, la qualité du conseil et la création de lien social sont essentiels. Il évolue peu à peu en hub de services avec des maisons de santé, des espaces de co-working et de plus en plus de mixité urbaine. Et pourquoi pas demain y accueillir des entrepôts en capacité de desservir les habitants d'une ville ? C'est le sens de l'histoire.

AFTERWORK ROBINE & ASSOCIÉS ET DE ROHAN INVEST

Retour en images sur l'afterwork trimestriel de Robine & Associés et de Rohan Invest qui s'est tenu le 14 mai dernier au Chai Brongniard - 33 place de bourse Paris 2, avec le concours de La Lettre M².





COMPTOIR DE L'IMMOBILIER

Save
the
Date

4 juillet 2019

HIPPODROME PARIS LONGCHAMP

2 Route des Tribunes

75016 PARIS



Avec le concours de la Lettre M²

Comptoirdelimmobilier.fr

SOCIÉTÉS

VIE DES SOCIÉTÉS



Jacques Ehrmann

Lors du Conseil d'Administration du 15 mai 2019, Jacques Ehrmann a présenté sa démission de ses fonctions de Président-directeur général et d'administrateur de Carmila. Cette démission prendra effet le 30 juin 2019. Le Conseil a exprimé à Jacques Ehrmann ses remerciements unanimes pour son action au service de la Société qu'il a créée, dont il était le Président-directeur général depuis 2014 et dont il a piloté l'entrée en bourse en 2017. Le Conseil a salué la qualité de sa gouvernance, sa vision stratégique et les résultats réalisés sous sa direction.

Citya : acquisition du réseau Guy Hoquet auprès de Nexity

Arche, maison mère de Citya, annonce l'acquisition de Guy Hoquet auprès de Nexity, dont la société était actionnaire majoritaire depuis 2006. Créée il y a 25 ans, la société Guy Hoquet est un réseau de 550 agences en France, employant 3.000 collaborateurs. En 2018, elle a réalisé un CA de 175 M€ pour 30.000 transactions. Guy Hoquet conservera son identité et sa marque au sein du groupe. Arche avait déjà acquis la franchise Laforêt en 2017.

Legendre Immobilier : prix aux Pyramides d'Argent Bretagne

Legendre Immobilier s'est vu remettre le prix de l'immobilier d'entreprise par la SMABTP pour le projet du Campus Avril au sein de Ker Lann à Bruz (35) lors de la Cérémonie des Pyramides d'Argent Bretagne. Le Campus Avril : 13.000 m² de surface de plancher, R+2, centrale solaire en autoconsommation installée sur la toiture (production de 155.000 kWh chaque année), terrain de plus de 28.000 m². Architecte : cabinet Unité.

Perial : Scpi PF Grand Paris Est

Le prix net de la part de la Scpi PF Grand Paris Est a grimpé de 3,6 % : 492 € à

510 €. Les autres conditions de souscription de parts demeurent inchangées. Une commission de souscription de 11,4 % TTC, soit 58,14 € TTC par part est prélevée sur le prix de souscription (prime d'émission incluse). Ce nouveau prix est applicable à toute nouvelle souscription à compter du 2 mai 2019. Volume d'acquisitions en 2018 : 176 M€, dont 82,4 % sur le périmètre du Grand Paris. Collecte 2018 : +106 M€. Rendement : 4,40 %

Sival Group : augmentation de capital de 500.000 €

Sival Group a finalisé son augmentation de capital ouverte au public de 500.000 €. Objectif : accélérer son développement. Les habitants de la Communauté de communes des Villes Sœurs et des départements de la Somme et de la Seine-Maritime, ont répondu à l'appel à l'épargne de Sival organisé par le cabinet CiiB, spécialiste depuis 1983 de l'introduction en bourse de PME-PMI à fort potentiel de croissance.

Foncière Volta/Foncière Vindi : prolongation du contrat obligataire

Foncière Volta et Foncière Vindi ont signé un avenant pour la prolongation du contrat obligataire émis le 5 juin 2012. Cet avenant prévoit de reporter d'1 an l'échéance de l'emprunt obligataire (soit jusqu'au 13 juin 2020) et un remboursement anticipé de l'emprunt en cas de réalisation de la vente de l'actif immobilier situé à Saint Ouen (93) détenu par Foncière Volta (promesse de vente signée).

Unibail-Rodamco-Westfield/ Rothschild Martin Maurel : 15 M€ pour un contrat de liquidité

Unibail-Rodamco SE a confié à Rothschild Martin Maurel la mise en œuvre d'un contrat de liquidité pour une période de 6 mois renouvelable automatiquement par périodes de six mois jusqu'à résiliation. Objectif : l'animation par Rothschild Martin Maurel des actions Unibail-Rodamco-Westfield sur Euronext Amsterdam et Euronext Paris. Pour la mise en œuvre

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

de ce contrat, 15 M€ en numéraire ont été affectés au compte de liquidité.

Groupe Realites : prix de la mixité sociale

La FPI Région Bretagne a décerné au groupe Realites le Prix de la Mixité Sociale 2019, pour son programme rennais Babia Gora lors de la cérémonie des Pyramides d'Argent à Rennes (35). Babia Gor : 3.693 m² de surf. de plancher, 43 logements libres et maîtrisés, 723 m² de cellules d'activité.

JLL France : acquisition de Vincia

JLL France a acquis Vincia, spécialiste du conseil en Supply Chain. Créée il y a près de 20 ans par Fabrice Mattei et Pascal Querro, Vincia a développé une expertise Supply Chain complète. 4 pôles : conception et transformation des organisations/management des opérations/amélioration de la performance/recherche opérationnelle. Vincia sera intégrée au département Supply Chain & Logistics Solutions (SC&LS) de JLL qui regroupe les activités consulting et transactionnels pour les actifs industriels et logistiques.

Sogénial Immobilier : Cœur de ville élue Meilleure Scpi

La Scpi Cœur de ville a été élue Meilleure Scpi par le vote des CGPI lors de la Cérémonie des Victoires de la Pierre-Papier 2019. Le dividende a augmenté de 0,19 points de base.

Groupe Point de Vente : nouveau siège social

Le Groupe Point de Vente a transféré son siège social au 6 rue de Musset, Paris 16.

CRÉATIONS

Groupe Verrecchia : Verrecchia Expérience

Le groupe Verrecchia a créé Verrecchia Expérience, un parcours numérique et immersif pensé pour permettre à chaque visiteur de concevoir son futur habitat. Ob-

jectif pédagogique de long terme. Pour ce faire, le groupe Verrecchia a loué 300 m² à l'entrée principale du centre commercial Domus à Rosny-sous-Bois (93).

Advenis Reim : lancement d'Elialys

Advenis Reim, société de gestion du groupe Advenis, a lancé Elialys, une Scpi d'entreprise orientée sur la France et les pays d'Europe de Sud (Italie, Espagne, Portugal). Stratégie 2019 : bureaux en France, dans les capitales et les grandes métropoles régionales d'Europe du Sud bénéficiant d'une forte croissance depuis la crise de 2008 comme Madrid +1,3 %, Barcelone +0,7%, Lisbonne + 0,5 % ; locataires de qualité ; baux fermes de longues durées.

AFFO/Aurep : formation dédiée au métier du family office

L'AFFO a choisi de s'associer avec l'Aurep pour créer une formation dédiée au métier du family office de 20 jours (140 heures) répartis sur plusieurs mois à Paris début 2020. Trois axes principaux : la gouvernance d'entreprise et familiale/l'organisation patrimoniale de la famille/l'accompagnement de la famille ou comment gérer l'affectio familiae. Coût : 10.000 €. Niveau des candidats : diplôme niveau bac+4 dans le domaine juridique/économique/commercial /gestion ou expérience professionnelle d'au moins 5 ans + pratique professionnelle. Vice-président de l'AFFO et président de la commission Formation et Education : Thierry de Poncheville.

LEVÉES DE FONDS

LaSalle : 600 M€ pour sa plateforme de prêts « Whole Loan »

LaSalle a levé 600 M€ pour lancer le programme LaSalle Whole Loan Strategies par son équipe Debt & Special Situations. Whole loans : prêts unitranche combinant un prêt senior/mezzanine sur des biens immobiliers en Europe occidentale y compris dans la région nordique. La plateforme émettra et détiendra ces prêts avec un ratio d'endettement (prêt/valeurs) compris entre 70% et 80% env. à travers des catégories d'actifs diverses. Cette plateforme cible des financements allant de 25 à 100 M€. 1er investissement

du programme : opération de 37 M€ destinée à financer le regroupement d'un portefeuille d'actifs logistiques. Suivra ensuite un prêt « Whole loan » de 36 M€ pour financer un centre logistique entièrement loué en Belgique et un immeuble de bureaux en Irlande.

Proprioo : levée de 20 M€

Proprioo a levé 20 M€. Actionnaires historiques de Proprioo : GFC, Rocket Internet et Picus Capital. Créée en 2016, Proprioo propose la commission la plus faible du marché à 1,99 % du prix de vente et une palette d'outils technologiques développés en interne mis au service des consultants, qui permettent à l'entreprise de raccourcir les cycles entre chaque étape du process immobilier.

Homunity/Tikehau Capital : 17 M€ levés en 2019

Homunity a levé près de 17 M€ depuis le 1^{er} janvier 2019. Depuis 2014, Homunity enregistre chaque année une croissance constante en termes de projets financés et montants levés (+220 % en 2017 et +250 % en 2018). En janvier 2019, Homunity a été rachetée par Tikehau Capital.

RÉSULTATS

Foncière Inea : +19 % de CA au 1T 2019

Au 1T 2019, les chiffres d'affaires de Foncière Inea a augmenté de 19 % : 10,6 M€ contre 8,9 M€ en 2018. Raisons : évolution des loyers à périmètre constant (+5,7 %) ; entrée en exploitation de 2 actifs (Lyon Silk, immeuble de bureaux neuf de 3.300 m² et Innovespace Taverny, immeuble d'activité neuf de 6.000 m²).

Altarea Cogedim : + 36% de CA au 1T 2019

Le chiffre d'affaires d'Altarea Cogedim a crû de 36% au 1T 2019 par rapport au 1T 2018. Evolutions : +9 % en commerce, +28 % en logement, +132 % en immobilier d'entreprise.

Carmila : +8,7 % de revenus locatifs au 1T 2019

Les revenus locatifs de Carmila ont augmenté de 8,7 % : 89,2 M€ au 1T 2019 contre 82,1 M€ au 1T 2018. Evolutions par pays :

+3,5 % en France, +26,2 % en Espagne et +2,9 % en Italie.

Stef : +5,5 % de CA au 1T 2019

Le chiffre d'affaires de Stef a augmenté de 5,5 % au 1T 2019 : 802,5 M€ contre 760,5 M€ au 1T 2018.

Nexity : +14 % de CA au 1T 2019

Avec 881 M€, le chiffre d'affaires total de Nexity a crû de 14 % au 1T 2019. CA client particulier : 762 M€ (+26 %). CA client entreprise : 119 M€ (+40 %).

Cegereal : +22 % de revenus locatifs au 1T 2019

Au 1T 2019, les revenus locatifs de Cegereal ont crû de 22 % sur un an. Le taux d'occupation a augmenté de 5,1 % : 97 % au 1T 2019 contre 90,5 % au 1T 2018.

Groupe Hexaôm : +5,8 % de CA au 1T 2019

Le Groupe Hexaôm a vu son chiffre d'affaires augmenter de 5,8 % au 1T 2019 : 201,1 M€ contre 190,1 M€ au 1T 2018.

Argan : résultats 2018

Argan a vu son résultat net augmenter de 58 % en 2018 avec 144 M€. La valeur de son patrimoine a crû de 10 % : 1,39 Md€. Le dividende par action a augmenté de 32 % sur un an : 1,35 €.

Paref : hausse de CA de 54 %

Au 1T 2019, Paref a réalisé un chiffre d'affaires de 10,8 M€ : + 54 % sur un an. Activité soutenue des souscriptions en 2018 et au 1T 2019 : une hausse de 74 % des commissions de gestion et de souscription par rapport à la même période de 2018.

Realites : résultats 1^{er} quadrimestre 2019

Le 1^{er} quadrimestre 2019 de Realites a été concluant : volume des réservations en hausse de 114 % par rapport à 2018, chiffre d'affaires ré servé en hausse de 92 % sur un an. Back log d'offre commerciale : 955 logements, soit un montant de 183 M€ de CA TTC.

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

Nouveau site en ligne



www.lettrem2.com

4 nouvelles fonctionnalités



Le flux des transactions M²

Les dernières transactions en CONTINU, par classe d'actifs, type et secteur géographique



La base des transactions M² et DVF / Patrim

Toutes les transactions publiées par la Lettre M² par classe d'actifs, type et secteur géographique et la base de données des valeurs immobilières de l'administration fiscale DVF - PATRIM



La data M² et les services M²

Tous les annuaires de la profession
Appels d'offres publics et privés
Offres d'emploi



La Lettre M² est accessible et téléchargeable en PDF

Mensuel reprenant les transactions clés du mois, les différentes rubriques et un dossier spécialisé

TALENTS



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



Emmanuel Clair

a été nommé directeur des services immobiliers aux institutionnels de **Crédit Agricole Immobilier**. Emmanuel a rejoint la structure en 2014 et occupait la fonction de directeur de l'immobilier d'exploitation depuis 2016. Auparavant, Emmanuel a exercé comme consultant chez Exens, BearingPoint et PriceWaterhouseCoopers.



Elodie Descout-Servella

a rejoint le promoteur immobilier **Hibana** comme directrice de la promotion. Elodie exerçait précédemment comme directrice opérationnelle de l'agence grands projets et innovations chez OGIC après un début chez Nexity puis Unibail Rodamco. Hibana : structure lancée en 2018 par Pierre Sorel, Céline Le Breton et Antoine Gazengel.



Gilles Ballerat

51 ans, a rejoint **SNCF Immobilier** aux postes de directeur de la gestion et de l'optimisation immobilière (DGOI), de directeur général de S2FIT (holding) et de Président de S2FIT1. Gilles a intégré la SNCF en 1991. Depuis 2014, il exerçait comme directeur des services et des opérations au sein de SNCF Gares & Connexions.



Frédéric-Xavier Baudier

a été nommé directeur du pôle promotion résidentielle et grands projets de **Crédit Agricole Immobilier**. Il pilotera le développement et la réalisation d'opérations immobilières résidentielles et les grands projets urbains sur l'ensemble du territoire nationale, sous la responsabilité de Franck Héлары. Frédéric-Xavier a rejoint le groupe en 2018 en tant que directeur des grands projets et de la région IdF, il exerçait précédemment comme directeur général d'Expansible Promotion, filiale du groupe Valophis.



Cécile Blanchard

a été nommée directrice recherche et communication du **Crédit Foncier Immobilier**. Cécile prendra en charge l'analyse des marchés et de ses nouvelles tendances, ainsi que la production d'études sectorielles ciblées. Elle dirigera également la communication corporate de l'ensemble des métiers du groupe. Cécile a rejoint BNP Paribas (Paris) comme senior research analyst au sein du département International Research avant de devenir directeur recherche et stratégie chez Amundi Immobilier puis à La Française. Elle a intégré le Crédit Foncier Immobilier fin 2017 en qualité de directrice des études.



Carlos Camurça

37 ans, a été nommé directeur des investissements de **BNP Paribas Reim**. Carlos a débuté en audit immobilier chez PriceWaterhouseCoopers (2005), avant de rejoindre AXA Real Asset au département Research & Strategy en 2008. Il a rejoint les équipes de BNP Paribas Reim en 2012, où il a exercé les responsabilités de fund manager puis de responsable d'équipe fund management.



Frédéric Salètes

a été nommé directeur du patrimoine d'**Apsys** et supervisera l'ensemble des centres du groupe. Frédéric a passé 7 ans au Printemps de l'Homme Haussmann, avant de devenir responsable commercial du Citadium. Ensuite, il a intégré Unibail Rodamco au poste de directeur de centre, notamment à Velizy 2, pendant plus de 3 ans. Frédéric a rejoint Apsys au poste de directeur de Beaugrenelle en 2016.



Philippe Taravella

En plus des fonctions de directeur général de Crédit Foncier Expertise qu'il occupe depuis 2010, Philippe Taravella, Mrics-Rev a été nommé directeur général de **Serexim**, filiale de Crédit Foncier Immobilier.



Caroline Amouyal

33 ans, a été nommée associate director sur le segment du mid-market (transactions entre 1.000m² et 5.000m²) au sein du département Agence de **Colliers International France**. En 2016, Caroline avait rejoint Colliers International France au sein d'une équipe commerciale transverse qui promeut toutes les expertises historiques de l'entreprise.



Stanislas Henry

a été nommé directeur des opérations et partenariats stratégiques Europe d'**Ivanhoé Cambridge**. Relevant de Karim Habra, directeur général Europe, Stanislas sera chargé de la gestion et du développement des partenariats stratégiques. De 2008 à 2019, Stanislas a exercé chez Amundi Immobilier comme responsable du développement puis de la gestion des fonds immobiliers institutionnels.

Michel Jean

a rejoint le **groupe Parella** comme directeur général. Précédemment, Michel a exercé au sein de la direction générale de KPMG France comme Secrétaire général jusqu'en 2016 et comme directeur immobilier & Workplace.



Elisabeth Cunin

58 ans, a été nommée Présidente du **groupe Kiabi**, en remplacement d'Edgard Bonte. Précédemment, Elisabeth a exercé la fonction de directeur général d'Etam Lingerie, puis Président directeur général de Comptoir des Cotonniers et de Princesse tam.tam (groupe Fast Retailing) avant de prendre la direction de Camaieu.



Jean-Jacques Dessors

a été nommé senior advisor développement et asset management d'**Extendam**. De 1990 à 1999, Jean-Jacques a développé le parc hôtelier du groupe Vivendi cédé en 2000 à Accor, Blackstone et Colony. Puis, Jean-Jacques a rejoint le Groupe Accor. Il y a notamment exercé la fonction de CEO Afrique et Moyen Orient, de membre du Comité Exécutif et de CEO Europe jusqu'en mars 2018.

Alexandre de Palmas

Après avis de son Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration de Carmila a choisi Alexandre de Palmas, 44 ans, pour succéder à Jacques Ehrmann comme administrateur et Président-directeur général de **Carmila** à compter du 1^{er} juillet 2019. Après une première expérience d'immobilier commercial au sein du groupe Casino, Alexandre a exercé des fonctions de direction générale chez Clear Channel, Elios (restauration commerciale) et Carrefour Proximité.



Alain Pitous

57 ans, a rejoint OFI AM comme directeur de la finance responsable. Alain a exercé chez **Société Générale AM** où il a occupé les fonctions de gérant et de directeur des gestions entre 1988 et 2009. Entre 2009 et 2014, Alain Pitous a été directeur adjoint des gestions d'Amundi, responsable de la gestion d'Amundi Patrimoine et membre du comité exécutif d'Amundi. Avant de rejoindre OFI AM, Alain Pitous exerçait la fonction de directeur général associé de Talence Gestion.



Eléonore Turcas

a été nommée investment and asset management director France d'**Ascencio**. Eléonore a notamment pour fonction de contribuer à la croissance du portefeuille, tout en supervisant la performance de biens du portefeuille. Eléonore dépend de Philippe Scheirlinckx, directeur asset management & acquisitions et membre du comité exécutif d'Ascencio.



Philippe Salle

Par arrêté ministériel, Philippe Salle - président du **Groupe Foncia** - a été nommé membre titulaire au CNTGI (conseil national de la transaction et de la gestion immobilières) sur proposition du SNPI1. Philippe intègre le collège des 15 membres du CNTGI nommés pour une durée de 3 ans renouvelables.



Jeanne de L'Espée

29 ans, a rejoint l'équipe récemment créée Hospitality EMEA de **Cushman & Wakefield** Paris comme Associate. Jeanne avait intégré l'équipe Hospitality de Cushman & Wakefield à Londres en 2016, avec un rôle de conseil aux investisseurs et promoteurs pour leurs projets de développements hôteliers en Europe.



Assia Oudni

a été nommée directeur des relations investisseurs institutionnels d'**Astream**. Précédemment, Assia exerçait comme responsable des investissements immobiliers et infrastructures de Natixis Assurances. Au sein de cette dernière, elle a endossé successivement les fonctions d'analyste, de chargée d'investissements immobilier et de senior investment manager en immobilier, infrastructure et private equity.



Elodie Huet

a été nommée directrice du pôle expérience client d'**Aventim**, récemment créé. Au-delà du service client qui vise à répondre aux sollicitations du consommateur de manière ponctuelle et instantanée, l'expérience client va plus loin et s'attarde davantage sur la vision et le ressenti du client par rapport à l'entreprise dans sa globalité. Directrice de programmes en immobilier d'entreprise pendant 17 ans, Elodie a exercé chez Pierus, puis Altarea Cogedim et Linkcity avant d'intégrer les équipes d'Aventim en 2014.



Sarah Fleury

a été nommée associée au sein du nouveau département consacré au droit immobilier du cabinet d'avocats international **Goodwin**. Avant de rejoindre ce dernier, Sarah a exercé comme associée en charge du groupe immobilier en France du cabinet Orrick, chez Linklaters LLP et chez De Pardiou Brocas Maffei.

Laure Perréard

40 ans, a été nommée directrice financière de **Tikehau Capital**. Laure a débuté chez EY (alors Ernst & Young) comme auditrice financière. Pendant 9 ans, elle a assumé plusieurs fonctions financières au sein du groupe AccorHotels, dont celles de directrice de la consolidation du groupe et de directrice financière de division. Depuis 2015, elle était directrice du contrôle financier groupe chez Edenred.

Patrick Remords

a pris la direction département Supply Chain & Logistics Solutions (SC&LS) de **JLL** qui regroupe les activités consulting et transactionnelles pour les actifs industriels et logistiques. Nomination dans le cadre de l'acquisition de Vincia.



ABONNEMENT 2019

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,...).

NOUVEAU

www.lettrem2.com

ACCÈS ILLIMITÉ À LA BASE DES TRANSACTIONS M²
Toutes les transactions publiées par La Lettre M² sont répertoriées dans une Base de Données et sont facilement accessibles grâce à un moteur de recherche

ACCÈS ILLIMITÉ AU CONTENU SUR LETTREM2.COM
■ Flux des transactions en continu
■ Les Datas M²
■ La Lettre M² en PDF
■ L'actualité immobilière

Je désire m'abonner pour un an

ABONNEMENT ANNUEL 2019 : 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 : _____

DATE :

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

INNOVATIONS



La Lettre M² s'intéresse aux nouvelles technologies qui préparent le marché immobilier de demain.

ACTUALITÉS - PRODUITS

Shoppertrak : outil pour analyser les flux et les taux de transformation dans les centres commerciaux. Il identifie les principales opportunités de profit en magasin et sur Internet (conversion client, la gestion des files d'attente, les ventes, le marketing et le merchandising) et assure la gestion de l'indice ShopperTrak¹. Déjà 900 centres commerciaux en sont équipés et 150.000 magasins dans le monde ont cette solution.

Hammerson France et **Huclink** ont mis en place des bornes de recrutement dans les centres commerciaux. Objectif : postuler en quelques clics pour un emploi soit dans le centre commercial soit dans le quartier.

Comactive : propose des solutions holographiques et animations 3D pour les vitrines de commerces. Avantages marque : donner vie à l'identité de la marque, apporte une valeur ajoutée au produit, amener le client à venir et revenir dans le lieu de vente physique, nourrir les réseaux sociaux.

Ecentime : outil de mise en relation entre les consommateurs chinois et les boutiques locales européennes.

Happy or not : outil technologique sur des bornes qui permet de mesurer avec simplicité la satisfaction client en temps réel. Déjà 4.000 clients pour ces bornes.

Avis-vérifiés.com : le site mesure et analyse la satisfaction client. C'est un véritable outil de collecte multicanal.

¹Ensemble d'indices des tendances nationales évaluant le nombre de visiteurs, utilisé par des détaillants et centres commerciaux du monde entier pour comparer et analyser leurs performances de manière fiable et cohérente.



Projet de la porte de Briançon

Woodeum - Hardel et Le Bihan Architectes

« 3 QUESTIONS À... »

Guillaume Poitral,
Fondateur de Woodeum

M² Comment votre modèle et votre solution révolutionnent l'échiquier de la conception/construction ?

G.P. : Née avec la COP21, Woodeum est le promoteur nouvelle génération, qui simplifie la vision environnementale immobilière en se concentrant sur un paramètre fondamental pour l'avenir : l'empreinte carbone du bâtiment ! C'est un positionnement fort et raisonné car le bas carbone est l'enjeu majeur de notre survie. L'innovation dans le groupe, c'est la recherche permanente de solutions bas carbone. D'abord les matériaux biosourcés : les dernières technologies du bois construction permettent de remplacer béton, acier ou verre qui sont très émetteurs. Mais c'est aussi le souci permanent de réutiliser les matériaux qui existent déjà, pour éviter les déchets et les nouvelles émissions. Le bois demande des compétences d'ingénieurs de haute précision pour établir la conception en BIM* et 3D, une de nos spécialités. L'immobilier de précision est notre travail au quotidien en amont pour concevoir les pièces sur mesure d'un futur immeuble. Nous travaillons à ce titre avec des compagnons de haut vol et avec les plus grands architectes qui adorent le sens de notre démarche.

M² Quelles sont les clés du succès de votre modèle et quelques chiffres pour mieux comprendre ?

G.P. : Le groupe tout d'abord c'est 45 personnes très impliquées en mode esprit de start up, agile et surtout d'une compétence rare. C'est aussi 250 M€ de chiffre d'affaires pour 2019 et un objectif de réalisation de + de 1.000 logements/an dans le grand Paris ou les grandes métropoles comme Lyon, Bordeaux. Les bureaux ne sont pas en reste : nous venons de lever Icawood, un fonds d'investissement de 750 M€ qui réalisera 200.000 m² à 300.000 m² de bureaux bas carbone sur la métropole du Grand Paris. Mais au-delà de la réussite financière, le succès de Woodeum repose sur 4 bénéfices majeurs : une construction 2 fois rapide que dans l'univers traditionnel ; des matériaux plus légers, donc agiles, facile à faire évoluer ; 6 fois de moins de camions lors du chantier ; la durée de vie presque infinie et le bonheur du bois massif structurel.

M² Votre philosophie et vos prochains projets ?

G.P. : Tout l'immobilier, y compris le commerce, doit revoir la copie du cycle de vie de l'immeuble (construction, exploitation, fin de vie/recyclage) sous l'angle de la mesure des émissions de CO₂. On ne peut pas parler de développement durable et continuer à privilégier les matériaux traditionnels dont on connaît l'impact effroyable en matière d'émission de CO₂. Les constructeurs automobiles sont en transition vers le moteur électrique, les énergéticiens vers les énergies renouvelables. Les promoteurs immobiliers quant à eux, ont longtemps fait l'autruche face à l'enjeu des émissions de CO₂. Mais tout me laisse à croire que le retard sera rattrapé, et que le pays peut prendre la tête de la révolution du bâtiment « bas carbone ». Pour ce qui concerne Woodeum, nous souhaitons conserver notre esprit pionnier. Pas de conquête du monde. Juste un petit navire agile, qui veut être à l'avant-garde d'une démarche écologique devenue aujourd'hui indispensable.

*Building Information Modeling qui se traduit par Modélisation des Informations (ou données) du Bâtiment.

ARCHIVES

Schroders : 50 % du Chevaleret pour 120 M€

Schroders Property Investment Management a réalisé son premier investissement en France pour le compte d'Europa Direct (filiale de Zurich Investment Foundation) 50 % dans l'immeuble Chevaleret Paris 13, aux côtés de Malakoff Médéric. Immeuble de 23.000 m², R+9 en rénovation. Livraison : fin 2015. Investissement total : **120 M€**. Bail ferme de neuf ans pour 65 % des surfaces.

Perial : deux immeubles pour 30 M€

Perial a acquis deux immeubles à Villeurbanne pour sa Scpi PFO2 :

- Le Kruger loué principalement à Campenon Bernard, nouveau bail ferme de 9 ans en 2014.
- L'Echo développé par Adim Régions pour fin 2015 dont 40 % loués à GTM en bail ferme de neuf ans. Montant total acquisitions : **30 M€**. Loyers à moins de **175 €/m²**. Conseil : BNP Paribas Real Estate.

HOK Investors : une première acquisition pour 16,5 M€

HOK Investors (Hamilton Osbonne King) a réalisé sa première acquisition à Paris pour le compte d'investisseurs privés irlandais : 89/91 avenue Ledru Rollin Paris 12 (angle Faubourg Saint-Antoine), 4.700 m² dont 2.800 m² occupés par Monoprix. Vendeur : Unibail. Prix : **16,5 M€**.

Foncière des Pimonts : acquisition siège de Canal+ pour 112 M€

La Foncière des Pimonts se porte acquéreur du siège de Canal + (21.857 m², 411 parkings), quai André Citroën Paris 15. Prix : **112 M€**.

Celio : un siège de 5.600 m² à Saint-Ouen pour 5 M€

Celio a acheté l'immeuble Valéo du 21 boulevard Blanqui à Saint-Ouen (5.600 m² Shon, 185 parkings) pour son siège administratif. Prix : **4,952 M€**. Montage et négociation : Iris (O. Schlemmer et F. Fraiberger).

2014

2009

2004

1999

1994

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

SFL : cessions du 63 boulevard Haussmann pour 27 M€...

La Société Foncière Lyonnaise a vendu le 63 boulevard Haussmann Paris 8 : 2.800 m² de commerces et bureaux. Prix : **27 M€** HD. Acquéreur : fonds géré par RREEF Spezial Invest. Conseils : Keops, CBRE Capital Markets, Oudot, Wargny Katz, Orrick.

... et 5 rue de Vigny pour 27,8 M€

Vente également par SFL du 5 rue Alfred de Vigny à Invesco Real Estate pour le fonds Süd-Europa : immeuble de 2.600 m² (12 parkings) renové en 2007, ex-siège de la Coface. Prix : **27,8 M€** HT. Conseils : Atisreal, Ad Valorem, Oudot pour le vendeur et Constructa Asset Management pour Invesco.

GMF : 75 Faubourg Saint-Honoré pour 3.04 M€

Une Sci a cédé son crédit bail de l'hôtel particulier (sur cour) du 75 rue du Faubourg Saint-Honoré Paris 8 : 700 m² de bureaux loués à Christian Lacroix (ex-siège de l'antiquaire Steinitz). Repreneur : GMF. Montant de la cession : **3,04 M€**. Transaction : Sitcom.

Bail Saint-Honoré : un immeuble avenue Percier pour 29,4 M€

Bail Saint-Honoré (patrimoine géré par Cogifrance) a acquis, après appel d'offres de Kowa, l'ex-immeuble des Charbonnages de France, avenue Percier Paris 8 : 5.760 m² de bureaux entièrement loués, 70 parkings boulevard Haussmann en bail emphytéotique. Prix : **29,4 M€**. Rendement net : **5,8 %**.



LES FOULÉES DE L'IMMOBILIER
12^E EDITION

23 JUIN 2019
BOIS DE BOULOGNE



Les centres commerciaux Carrefour, transformateurs d'actifs durablement connectés aux territoires.

Troisième société cotée de centres commerciaux en Europe continentale, Carmila déploie une stratégie vertueuse fondée sur la transformation de son patrimoine, le dynamisme de sa commercialisation et le déploiement d'un marketing digital innovant, avec pour objectif de renforcer le leadership local de ses actifs.



215

centres commerciaux



100%

des sites rénovés en 5 ans



27

projets d'extension en cours



87%

de centres leaders ou co-leaders dans leur zone



3900

baux signés en 5 ans

6,4 Md €

valeur d'expertise du patrimoine droits inclus au 31/12/2018