

M²

LA LETTRE

LES DOSSIERS M²

- Résidences étudiantes : des fondamentaux à exploiter
- L'apprentissage du coliving

LES ENTRETIENS M²

Interview de Pascal Pedoux
PDG de Nexity Studéa

CARRÉ D'EXPERTS

Résidences étudiantes
Fin du dispositif Censi-Bouvard,
début du contentieux

INNOVATIONS

Interview de Mokrane Mimouni
Co-founder & CSO du Groupe Vectaury
Solution drive to store

BOURSE

Tempête d'automne

10 TRANSACTIONS CLÉS

ALLIANZ RE : 48.500 m² pour 500 M€
Boulogne-Billancourt (92) - Bureaux

SELECTIRENTE : 4.420 m² pour 44,3 M€
Paris 15 - Bureaux

F&A ASSET MANAGEMENT : 5.300 m² pour +40 M€
Boulogne-Billancourt (92) - Commerces

CREDIT SUISSE AM/BELVEDERE CAPITAL : 28.000 m²
Montagnat (01) - Logistique

PRIMONIAL REIM : 21.500 m² de PGIM Real Estate
Meudon (92) - Bureaux

BATIPART/COVÉA : 42 actifs pour +500 M€
France/Espagne/Italie/Portugal - Commerces

COVIVIO : 8 actifs pour 573 M€
France/Italie/République tchèque/Hongrie - Hôtels

HENDERSON PARK : 140.000 m² pour 421 M€
Près de Lisbonne, Portugal - Bureaux

HINES : 5.760 m² de Landsec, 85 M€
Londres, Royaume-Uni - Bureaux/Commerces

LASALLE IM : 10.800 m² pour 45,5 M€
Helsinki, Finlande - Bureaux

& 200 autres à l'intérieur





Vous êtes promoteur ou professionnel de l'immobilier et vous cherchez un partenaire pour une co-promotion ?

Notre activité
CAPELLI PARTNERS
est faite pour vous !

DEVENEZ CAPELLI PARTNERS



Garantir le bon déroulement de chaque opération immobilière



Risques maîtrisés



Capacité de financement d'opérations complexes



Plus de 40 ans d'expertise dans tous les domaines de l'immobilier

capelli-partners.com

0 805 29 70 70

Service & appel gratuits

SOMMAIRE

ÉDITO	02
BOURSE	04
INDICATEURS	06
LÉGISLATION	10

LES DOSSIERS M²	13
-----------------------------------	----

TRANSACTIONS

BUREAUX	22
COMMERCES	28
ACTIVITÉ & LOGISTIQUE	31
HÔTELS & RÉSIDENCES GÉRÉES	35
LOGEMENTS	36
GRILLES LOCATIVES ADDITIONNELLES	38

APPELS D'OFFRES PUBLICS ET PRIVÉS	41
APPELS À PROJETS - AMI PUBLICS ET PRIVÉS	42
PRATIQUE DU BAIL COMMERCIAL	44
SIEC ÉDITION 2020	45
CARRÉ D'EXPERTS	46
INNOVATIONS	48
SOCIÉTÉS	50
TALENTS	54
ARCHIVES	56

ENTRETIENS M² :

NEXITY STUDÉA REDONNE DU SENS AUX RÉSIDENCES POUR ÉTUDIANTS

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

Alban Castres

OFFICE MANAGER

Sylvie Aoudia

RESPONSABLES PUBLICITÉ

Pascaline Poncet
Matthieu Denis

CHARGÉE DE MARKETING ET COMMUNICATION

Tamize Kanaksabee

DIRECTRICE ARTISTIQUE

Clémentine Mahé

AVEC L'AIMABLE COLLABORATION DE :

Philippe Dujardin
phdasset@gmail.com

Philippe Lehartel
partitionetparticipations@gmail.com

Simon & Associés
braimbert@simonassocies.com

DVA Executive Search
sophie.vatte@dva-executive.com

Gide Loyrette Nouel
etienne.chesneau@gide.com
marie.pastier-mollet@gide.com

Robine Associés
vsaheng@robine-associes.com

PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

BALATA MEDIAS SAS
Président : Marc Auburtin

IMPRIMEUR

Graph'Imprim
9-11 rue Sinclair
94000 Créteil

LES DOSSIERS M²

RÉSIDENCES ÉTUDIANTES :
DES FONDAMENTAUX À EXPLOITER

L'APPRENTISSAGE DU COLIVING

QUELQUES INVESTISSEMENTS CLÉS

QUELQUES PROJETS CLÉS



DÉPÔT LÉGAL
ISSN 07545797 / à parution
CPPAP : 1220 T 93813

TARIFS

Abonnement annuel (11 n°)
La Lettre M² (mensuel) + 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

D'UN MOIS À L'AUTRE

Retour sur sept mois hivernaux.

L'automne est arrivé. Pourtant, l'hiver a donné l'impression de ne s'être jamais arrêté depuis mars. Le virus a commencé par nous priver du Mipim à Cannes. Dommage, rien de tel qu'un évènement international pour avoir un aperçu global des projets à venir et des innovations qui feront partie de notre quotidien dans un avenir proche. Une pluie constante de mauvaises nouvelles s'est depuis déclenchée. Certains revenus locatifs se sont évaporés pour un petit moment, d'autres se sont envolés définitivement. Les relations bailleurs-preneurs se sont souvent dégradées malgré la loi d'urgence. Les parties ont débattu, parfois houleusement, sur le fait d'invoquer le cas de force majeure ou la circonstance imprévisible au sujet des loyers et des charges dus ou non. La médiation gouvernementale n'a pas satisfait tout le monde et des liens se sont ternis. Les chiffres, en parfaite corrélation avec l'ambiance, sont tièdes, voire froids. Sur la période janvier-septembre, le chiffre d'affaires du commerce spécialisé a chuté de 24 % par rapport à la même période 2019. Le vent n'a cessé de souffler sur les marchés boursiers. Le Cac 40 a baissé de 21 % entre janvier et septembre. Les actions des foncières cotées Klépierre et Unibail-Rodamco-Westfield ont encore perdu plus de 25 % sur un mois en septembre. La croissance du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise français s'est tétanisée : après un 1^{er} trimestre record, le 1^{er} semestre s'est finalement arrêté sur 11,5 Mds€, -15 % par rapport au S1 2019. Soulignons tout de même le fait que le volume avoisine la moyenne des 3 dernières années. Autre chiffre inférieur aux prévisions, celui de la collecte des Scpi de rendement : elle a baissé de 21 % sur un an au S1 2020. Le volume d'investissement des Scpi a également baissé : -17 %. Le marché

locatif peine et ce, même pour les petites et moyennes surfaces tertiaires parisiennes. A l'heure où nous bouclons ce numéro, le Simi, dans sa forme historique, s'est envolé. Coup de tonnerre. Consolation : il y aura bel et bien un Simi en 2020 ; un évènement différent est en préparation et les grands Prix du Simi seront remis. Une édition réinventée plutôt qu'une annulation est préférable. Ce sera quand même l'occasion d'échanger avec des clients, confrères et prospects ainsi que de découvrir les projets et innovations sur le point de dessiner le monde de demain, ce qui a été le cas lors de la Paris Real Estate Week. Ecouter ces start-upers présenter leurs innovations a été galvanisant et a permis de se projeter dans l'avenir plutôt que ressasser les troubles du présent. Alors, même si ce sera différent et que les sourires seront camouflés par les masques, nous serons heureux de participer à ces évènements, aussi particuliers soient-ils. D'ailleurs, le Siec devrait nous réserver des moments de découverte passionnants grâce aux nouveaux concepts et innovations, facteurs de la mutation de l'immobilier commercial déjà engagée depuis plusieurs années et dont la crise sanitaire a renforcé l'urgence.

Alors relativisons. Notre industrie bénéficie de solides fondamentaux. Le marché de l'immobilier d'entreprise affichait d'excellents scores avant la crise sanitaire. Gardons en mémoire que l'année 2019 s'était arrêtée sur un record avec plus de 40 Mds€ investis en immobilier d'entreprise* sur le marché français, +16 % sur un an et +74 % par rapport à la moyenne décennale. Après la tempête, arrive le beau temps. Et puisque l'hiver a joué les prolongations depuis mars, espérons que l'été fera son apparition dès janvier 2021.

*Bureaux, Commerces, Locaux industriels et services.

Audrey Jourdin



AUDREY JOURDIN
Rédactrice en chef



PASCALINE PONCET
Responsable
publicité



MARC AUBURTIN
Président



SYLVIE AODIA
Office manager



MATTHIEU DENIS
Responsable
publicité



ALBAN CASTRES
Journaliste



CLÉMENTINE MAHÉ
Directrice artistique



TAMIZE KANAKSABEE
Chargée de marketing
et communication



XAVIER BIGNON
Responsable
informatique

L'ÉQUIPE M²

PROMOTION - REVALORISATION

Résidentiel - Bureau - Activité et Logistique - Retail

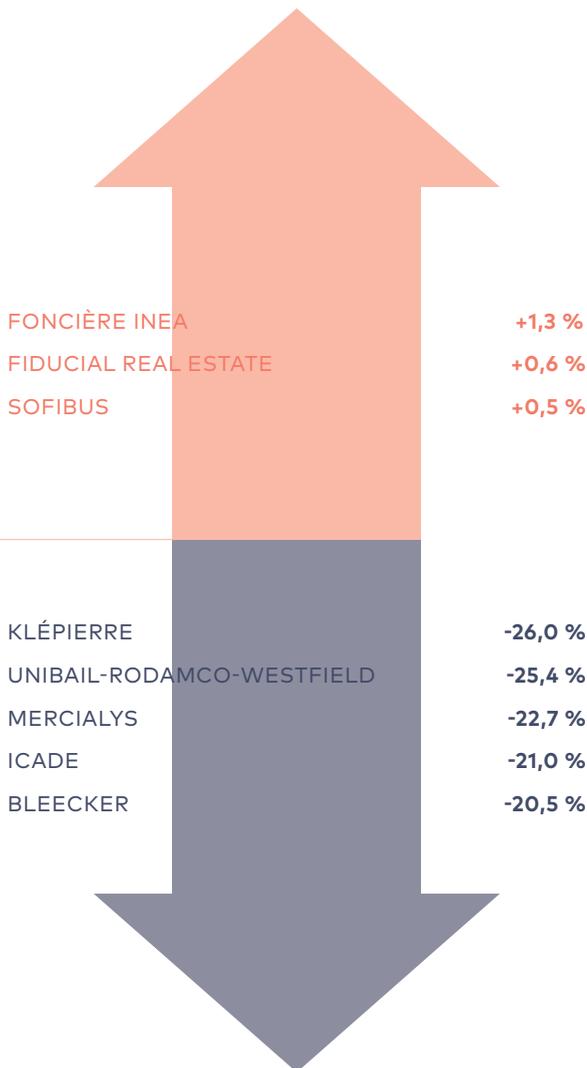


BOURSE

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



Philippe Dujardin



25 septembre 2020

Tempête d'automne

Ciel bien gris, couvert, et menaçant pour les derniers jours de l'été et l'arrivée de l'automne ! Notre dernière période de référence vient de s'achever sur une baisse de 4,9 % du CAC 40, et a été marquée par une tempête de saison (la première !?) le 21 septembre, journée très agitée qui s'est achevée sur une chute de 3,74 % de l'indice-phare ! Cependant, le penchant négatif du taux de l'OAT à 10 ans s'est à nouveau accentué.

Le secteur de l'immobilier coté a, pour sa part, vécu un séisme provoqué par **Unibail-Rodamco-Westfield** qui a brutalement affiché son intention de procéder à une augmentation de capital massive, à hauteur de 3,5 Mds€, partie d'un plan destiné à renforcer son bilan mis à mal

CAC 40
4.762,62 au 24/09/2020
 contre **5.007,89** au 24/08/2020
(-4,9%)

OAT À 10 ANS
-0,32% au 24/09/2020
 contre **-0,28 %** au 24/08/2020
(-14,3%)

par le niveau de son endettement, par le Coronavirus dans ses centres commerciaux et, dans une moindre mesure, dans son parc de bureaux dont les perspectives pourraient être impactées négativement. Une telle augmentation de capital représente 80 % de la capitalisation boursière de cette société. Les caulettes des investisseurs ont immédiatement "crépité" pour étendre le risque de recours au marché à d'autres acteurs, **Klépierre** en tête, suivie par **Mercialys**, **Icade**, **Carmila** (-15,7 %), ou encore **Covivio Hôtels** (-13,6 %) ... Certes, en tenant ce raisonnement, on peut imaginer 10 Mds€ d'augmentations de capital pour les sociétés cotées du secteur ! Qui pourraient ainsi absorber une part significative des bas de laine remplis par les épargnants français pendant le confinement... Mais il y a loin de la coupe aux lèvres ! Par contre, si Vadim a imaginé "Et Dieu créa la femme", les experts ont imaginé les valeurs d'expertise, les financiers l'effet de levier et la notion de LTV... Des idées parties en fumée ces derniers temps, qu'il faudra revoir et auxquelles il faudra faire subir une cure d'adaptation sans aucun doute.

Le sujet que nous venons de traiter nous a paru prioritaire aujourd'hui ; on comprendra facilement pourquoi nous l'avons retenu pour commencer la partie de cette chronique consacrée aux valeurs du secteur qui nous intéresse. Il convient néanmoins de ne pas perdre nos habitudes. En conséquence, on relèvera que la période écoulée a vu 3 progressions de cours seulement, et d'un niveau à peine visible à l'œil nu, tandis que 34 actions, soit la très grande majorité de notre univers de 39 valeurs, ont baissé, dont 13 de plus de 10 %, et 5, citées dans le tableau ci-contre, de plus de 20 %. Il n'y a pas matière à se réjouir !

Dans ces conditions, on ne s'étonnera pas que tous les cours des grandes capitalisations, sans exception aucune, aient baissé, si ce n'est chuté. Nous avons évoqué ci-dessus les plus notables. Ajoutons ici, par esprit de curiosité, que la plus faible capitalisation du secteur est aujourd'hui celle de **Carmila**, 1.040 M€, devenue marginale par rapport à notre limite inférieure d'un milliard, et que celle de **Gecina**, 8 Mds€, est proche du double de celle d'**Unibail**, 4,3 Mds€... Tremblement de terre ! Ou des egos ?



CENTRES COMMERCIAUX

RETAIL PARKS

PIEDS D'IMMEUBLES

Investisseurs, bailleurs, développeurs et enseignes,

RAISE UP YOUR ASSETS !

UP! Real.Estate est un conseil spécialisé et dédié aux acteurs de l'immobilier de commerce, qui les accompagne aux différents stades de leurs stratégies foncières et immobilières sur l'ensemble du territoire français afin d'optimiser la valorisation de leurs actifs. En association avec ses partenaires européens et nord-américains, UP! Real.Estate a intégré le réseau international de conseils indépendants Tirca (Royaume-Uni, Belgique, Pays-Bas, Allemagne, Italie, Suède...).

Capital market

Agency

Tenant Rep

Asset management

Up! Real.Estate
T +33 (0)1 86 26 18 29
www.up-realestate.com

INDICATEURS

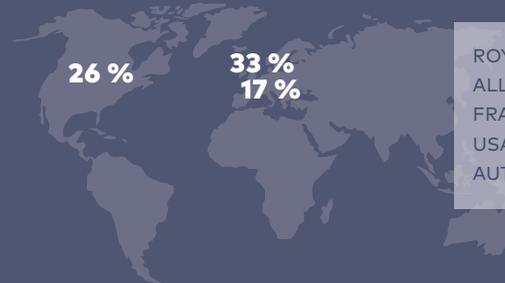
1 L'APPÉTENCE AU RISQUE DES INVESTISSEURS SELON LEUR NATIONALITÉ - JUIN 2020



• INDEX D'APPÉTIT POUR LE RISQUE DANS L'IMMOBILIER



• FOCUS PAYS



• VARIATIONS SUR UN MOIS

ROYAUME-UNI	33 % →
ALLEMAGNE	15 % ↓
FRANCE	17 % →
USA	26 % ↑
AUTRES PAYS	9 % →

• INDEX D'APPÉTIT POUR LE RISQUE PAR PAYS

FRANCE	50 →
AUTRES PAYS	44 →

• FOCUS VILLES

VILLES 1 ^{ÈRE} CATÉGORIE	64 % →
VILLES SECONDAIRES	36 % →

• OBJECTIFS D'INVESTISSEMENT

CROISSANCE	53 % ↗
REVENU	34 % ↓
LIQUIDITÉ	3 % ↓
OPTIMISATION FISCALE	11 % ↑

Source : Brickvest

2 BUREAUX : EVOLUTION DES LOYERS AFFICHES DEPUIS LA PERIODE COVID-19



Principaux changements par rapport à l'analyse de Juillet :

Nantes passe de -3 % à Stable, Marseille de -8 % à -4 %, Lyon de -6 % à -4 %.

Légère contraction de la baisse ressentie sur les loyers des nouvelles annonces sur le site de bureaux globalement.

Source : BureauxLocaux

3 LES SCPI DE RENDEMENT



VOLUME D'ACQUISITIONS RÉALISÉES PAR LES SCPI AU S1 2020

2,87
MD€

-16,5 %

EVOLUTION DU VOLUME D'INVESTISSEMENT AU S1 2020 COMPARE AU S1 2019

Précision : la collecte au S1 2020 a été également en baisse de 21 %.

Source : MeilleureSCPI.com

4 L'ÉVOLUTION DE L'INDICE PARISSQM, L'INDICE DES PRIX DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL PARISIEN

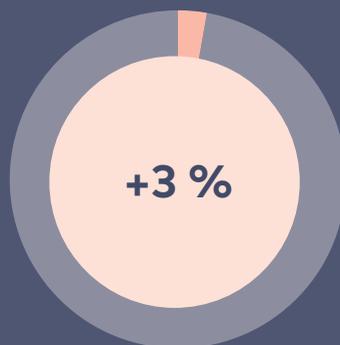


Source : Compass Financial Technologies Kalstone

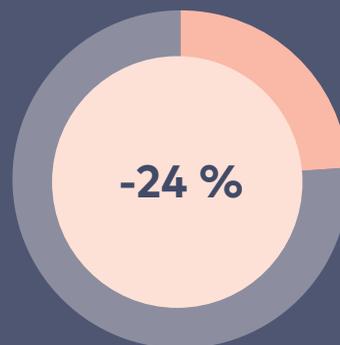
5 LA PERFORMANCE DU COMMERCE SPÉCIALISÉ



ÉVOLUTION DES CHIFFRES D'AFFAIRES - MAGASINS DU COMMERCE SPÉCIALISÉ À SURFACE ÉGALE



1^{er} août au 31 août 2020
vs même période 2019



1^{er} janvier au 31 août 2020
vs même période 2019

Source : panel Procos

6 L'ÉVALUATION DE LA COMMERCIALITÉ PARISIENNE



PARIS (75) ARRONDISSEMENT	COEFFICIENT 2 (privé) Cession par personne morale ou physique (non sociaux)/m² HT	COEFFICIENT 1 (social) Cession par bailleur social/m² HT	TENDANCE
1 ^{er}	1.300 €	2.600 €	→
2 ^{ème}	1.300 €	2.600 €	→
3 ^{ème}	1.000 €	2.000 €	→
4 ^{ème}	1.000 €	2.000 €	→
5 ^{ème}	900 €	1.800 €	↑
6 ^{ème}	1.100 €	2.200 €	→
7 ^{ème}	1.150 €	2.300 €	→

Source : Soveico

Nexity Studéa

Nexity Studéa redonne du sens aux résidences pour étudiants

Acteur de référence dans le secteur des résidences avec services pour les étudiants, Nexity Studéa a connu toutes les évolutions de ce marché depuis sa création en 1987. Si la période du confinement a impacté l'entreprise, celle-ci, depuis, a fait bien mieux que se défendre : elle se projette dans l'avenir avec l'entrain que lui confère sa capacité d'innovation, comme nous l'explique son président-directeur général depuis 2009, Pascal Pedoux.



Pascal Pedoux, PDG de Nexity Studéa

Quelles sont les principales caractéristiques de Nexity Studéa ?

Pascal Pedoux : Nous sommes exploitant de plus de 120 résidences services pour étudiants en France, d'une capacité moyenne de 130 logements et pouvant aller jusqu'à 400 logements. Dans l'Hexagone, nous sommes présents dans plus de 50 villes, et réalisons plus de 27.000 locations chaque année pour 15.000 logements. Un tel ratio illustre la volatilité structurelle de notre marché, ce qui ne nous empêche pas d'afficher un taux de remplissage annuel de l'ordre de 95 %. L'ensemble de ces paramètres fait de nous l'acteur de référence sur le marché de la résidence privée pour étudiants.

Plus intrinsèquement et au-delà des chiffres, comment définiriez-vous votre « ADN » ?

P. Pedoux : Tout d'abord, je pense que l'appartenance à un grand groupe immobilier comme Nexity constitue un marqueur de référence de notre identité. Ensuite, au sein de Nexity Studéa, nous bâtissons tous nos projets pour les cinq ans à venir sur le triptyque proximité/bien-être/responsabilité. Proximité parce que nos résidences sont clairement intégrées dans leur quartier via des accords

avec des commerçants et acteurs locaux, mais aussi parce que nous favorisons la convivialité en interne. La notion de bien-être va de soi quand on tente de créer des conditions de vie optimales pour ses clients : elle passe par la qualité de l'hébergement et par la prise en compte constante de leurs « desiderata ». Enfin, sur le volet responsabilité, nous accompagnons et sensibilisons nos locataires aux enjeux sociaux et environnementaux. En témoignent, nos solutions de mobilité douce (vélo, trottinette électrique...) proposées par nos partenaires ou encore notre partenariat avec un réseau de psychologues. Cela a été salué par le prix de l'Initiative en 2018 lors du RDVLE (Rendez-Vous du Logement Etudiant).

Qui sont vos investisseurs ?

P. Pedoux : Globalement, sur les 15.000 logements que nous gérons, la proportion est de l'ordre de 90 % d'investisseurs individuels pour 10 % d'institutionnels. Mais ces derniers font un retour en force. Ils se sont rendus compte que ce marché des résidences pour étudiants était efficient et pérenne. Nous enregistrons de plus en plus d'investissements « en bloc » sur nos résidences. En ce qui concerne les particuliers, leur statut est toujours essentiellement celui de bailleur-loueur en meublé non professionnel, dans le cadre de baux commerciaux de 10 ans qui bénéficient de leviers fiscaux permettant d'amortir les investissements et de récupérer la TVA, et dont la rentabilité tourne entre 3,5 et 4 % par an.

Concrètement, qu'offrez-vous à vos étudiants en plus de leur logement ?

P. Pedoux : La ligne directrice à laquelle nous sommes fidèles est de co-construire en permanence l'offre de services avec nos clients. Nos managers de résidence, en lien avec notre département marketing, organisent régulièrement des tables rondes avec les occupants. A partir de là, nous bâtissons de nouveaux cahiers des charges « produit » avec des lo-

gements modernes et optimisés et des espaces communs totalement repensés. Autrement dit, peu occupés, ceux-ci se transforment en lieux de vie adaptés à tous les usages des étudiants (cuisine commune/espace coworking/salon bibliothèque/espace de jeux...). Par ailleurs, nous offrons à nos locataires une gamme de services complète et digitale : programme d'animations riche et varié : ateliers de sensibilisation (nutrition, sécurité routière, gestion budget), soutien psychologique ; et proposons aussi tous les services utiles au quotidien : consignes pour recevoir des colis, laveries, wi-fi, application mobile. La quasi-totalité de ces services sont offerts à nos clients.

Quelle est l'importance du digital dans vos résidences ?

P. Pedoux : La fluidité de la connexion internet est évidemment cruciale notamment dans ce contexte avec la multiplication des cours en distanciel. Nous avons réalisé des investissements lourds pour équiper toutes nos résidences avec la fibre. Ce n'est pas anodin de dimensionner un réseau pour qu'une centaine de personnes ou plus puissent faire de la visioconférence au même moment.

Par ailleurs, une grande partie de la vie en communauté passe désormais par les outils digitaux. Cela va d'une application mobile où



Studéa Strasbourg

les étudiants peuvent échanger entre eux ainsi qu'avec nos équipes, aux animations en ligne (cours de cuisine, cours de sport, soirées organisées par nos équipes...).

Ce qui nous permet de maintenir le lien et la convivialité dans nos résidences tout en respectant les consignes sanitaires.

Quelle a été votre traversée, votre Odyssée de la crise sanitaire ?

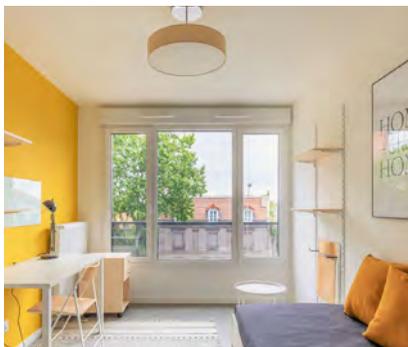
P. Pedoux : Notre priorité a été de protéger nos collaborateurs et nos clients. Nos espaces partagés ont fermé dans les résidences et nos salariés sont restés confinés dans leurs bureaux. Durant la période du confinement, environ 40 % de nos 15.000 locataires sont restés logés dans nos structures, dont beaucoup d'étudiants étrangers. Un certain nombre de locataires sont rentrés chez leurs parents tout en conservant leur logement chez nous. Si bien entendu, nous n'avons pas accueilli de nouveaux clients pendant la période de confinement et avons enregistré beaucoup de départs, nous avons malgré tout réussi à réaliser une belle campagne pour la rentrée de septembre.



Studéa Villeneuve-d'Ascq

Comment avez-vous mené cette campagne ?

P. Pedoux : Nous avons mis en place des offres adaptées et attractives qui ont permis à nos locataires de réserver un logement sans attendre les résultats du Bac. En contrepartie de quoi nous leur faisons bénéficier d'un mois de loyer offert en septembre ou en octobre. Le fait est que nous sommes revenus à un taux d'occupation de plus de 99 % au plan national. Plus globalement, nous avons saisi cette période pour faire évoluer fortement la relation client vers le digital : envoi de préavis à distance, alors que cela se faisait par courrier auparavant. Des états des lieux « autonomes » et dématérialisés sont effectués par le locataire lui-même et validés par notre responsable de résidence, lequel va sous 48 heures faire l'état des lieux contradictoire dans l'appartement sans avoir à croiser l'occupant. Tout cela nous a obligé à nous remettre en cause et je dirais que le digital a pris beaucoup de formes et beaucoup de force durant cette période.



Studéa Bagneux

Quelles sont vos ambitions en termes de développement ?

P. Pedoux : Déjà, nous avons honoré nos loyers auprès de nos investisseurs et respecté nos engagements. Pour la suite, notre plan de marche 2018-2028 prévoit une quarantaine d'ouvertures sur 10 ans, soit quatre par an, ce qui est ambitieux sur un marché qui ne connaît pas un développement exponentiel. Nous livrons une opération d'envergure de plus de 200 logements à Bagneux fin 2020 sur un très bon emplacement au carrefour de la Vache noire. En région parisienne, trois résidences vont ouvrir l'année prochaine à Massy - Palaiseau, proche de la gare TGV (250 appartements), Suresnes (plus de 220), Paris 19^{ème} (plus de 100). En province, deux ouvertures sont programmées à court terme à Montpellier, une à Bordeaux et deux sur des marchés intermédiaires où nous sommes déjà présents, à savoir Clermont Ferrand (105-110 logements) et Tours (90). Notre maillage national nous permettra également de développer des résidences de petite taille (30 à 70 logements) en centre-ville et à proximité de nos résidences actuelles.

Vous avez annoncé un plan de rénovation de votre parc existant, qu'en est-il ?

P. Pedoux : Notre objectif est de rénover 3.400 logements et 100 % des espaces communs de toutes nos résidences, ce qui sera fait à plus de la moitié fin 2021. Concrètement pour un studio, cela signifie refaire le sol et les peintures, changer le mobilier,



Studéa Villeneuve-d'Ascq



Studéa Strasbourg

le bloc kitchenette et le bloc lavabo, soit 5 à 6.000 € de budget. Nous faisons cela au fur et à mesure de la vacance locative et de l'accord de participation de nos bailleurs. Par ailleurs, nous avons confié une mission à l'école Strate Ecole de Design pour repenser les espaces communs de la résidence de Sèvres dont ils sont en partie locataires. Ce projet pilote sera déployé ensuite aussi bien dans notre parc existant que dans nos futurs programmes. Il s'agit d'un concept innovant où les espaces sont pensés pour favoriser l'échange et l'apprentissage par le partage au travers de rencontres quotidiennes et d'activités entre locataires. Un concept qui redonne du sens à nos résidences et qui permet à nos étudiants de s'épanouir pleinement.



Studéa Sèvres : projet d'atelier pour les étudiants du Strate Design

studéa nexity
La ville à vivre

77 boulevard Vivier Merle
69428 Lyon cedex 03
Tél. : 04 37 91 37 50
www.nexity-studea.com

Publi-rédactionnel

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



Marie Pastier-Mollet
Avocat, Gide Loyrette Nouel



Étienne Chesneau
Avocat, Gide Loyrette Nouel

L'OUVERTURE DU LABEL ISR AUX FONDS DE GESTION D'ACTIFS IMMOBILIERS

Lancé en 2016 par le Gouvernement, le label "investissement socialement responsable" (ISR) "constitue un signe distinctif" matérialisant, pour un organisme de placement collectif, le respect d'un ensemble de critères définis dans un "référentiel" (également appelé "cahier des charges du label"). Ces critères "visent à qualifier un placement qui concilie performance économique et impact social/environnemental en finançant les entreprises et les entités publiques qui contribuent au développement durable, quel que soit leur secteur d'activité"¹.

Le cahier des charges du label ISR a été revu cet été pour renforcer la transparence et le suivi des critères "environnementaux, sociaux et de gouvernance" (ESG) devant être pris en compte par les fonds labellisés dans leur politique d'investissement et de gestion : un arrêté en date du 8 juillet 2020² a en effet remplacé le référentiel initial³ par un nouveau cahier des charges, qui entrera en vigueur le 23 octobre 2020.

Ce nouveau cahier des charges a notamment pour effet d'étendre, à compter de cette date, le label ISR jusqu'alors réservé aux actifs mobiliers aux fonds de gestion d'actifs immobiliers, dès lors que ceux-ci répondent à la fois à des critères d'éligibilité (1) et des critères de labellisation (2). La procédure d'obtention du label ISR est inchangée et s'applique donc également aux fonds de gestion d'actifs immobiliers (3).

1 CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ AU LABEL ISR IMMOBILIER

S'agissant des fonds de gestion d'actifs immobiliers, sont éligibles les "fonds d'investissement alternatifs (FIA) en immobilier commercialisés en France et en Europe relevant de la Directive AIFM⁴ ou équivalent pour les fonds commercialisés en dehors de l'Union européenne" et les "mandats de gestion portant sur les actifs immobiliers".

En pratique, cela recouvre notamment les fonds immobiliers grand public (destinés à une clientèle de particuliers) comme les sociétés civiles de placement immobilier (Scpi) et les organismes de placement collectif immobilier (Op-cigrand public) ainsi que les fonds immobiliers professionnels appelés "organismes professionnels de placement collectif immobilier" (Oppci) et les autres fonds immobiliers non cotés.

Le cahier des charges fixe par ailleurs des critères liés à la composition de l'actif des fonds concernés : celui-ci doit être "principalement constitué d'actifs immobiliers détenus directement (immeubles) ou indirectement (via des sociétés à prépondérance immobilière) situés en France ou hors de France et mono-secteur ou de natures variées (bureau, commerce, logement, etc.)".

2 CRITÈRES DE LABELLISATION ISR IMMOBILIER

S'agissant des fonds de gestion d'actifs immobiliers, l'obtention du label ISR dépend de la prise en compte de plusieurs critères, organisés autour de 6 "piliers" définis par le cahier des charges : les objectifs recherchés par le fonds au travers de la prise en compte des critères ESG pour les émetteurs, la méthodologie d'analyse et de notation des actifs immobiliers mise en œuvre

par la société de gestion de portefeuille, la prise en compte des critères ESG dans la construction et la vie du portefeuille, la politique d'engagement ESG vis-à-vis des parties prenantes clés, la transparence renforcée et la mise en évidence du suivi des performances ESG du portefeuille de fonds.

Pour chacun de ces piliers, le fonds-candidat doit justifier qu'il répond aux critères correspondants tels qu'énumérés dans le référentiel. Ces critères concernent les modalités de gestion du fonds (comme un gestionnaire d'actifs mobiliers) mais aussi les modalités de gestion du patrimoine dudit fonds (à savoir les immeubles, les rapports avec les locataires, etc.).

3 PROCÉDURE D'OBTENTION DU LABEL ISR IMMOBILIER

Le nouveau référentiel ISR précise par ailleurs, pour chacun des critères d'éligibilité et des critères de labellisation, la liste des informations à fournir par le fonds-candidat ainsi que les "points de contrôle", la "méthode de contrôle" et "la manière de conclure si une exigence ou un critère est respecté ou non".

Pour le reste, la procédure d'obtention est identique à celle existante s'agissant du label ISR. A cet égard, on rappellera notamment que la candidature du fonds-candidat, présentée par une société de gestion de portefeuille, est examinée par un organisme de certification (AFNOR Certification ou EY France) et que, si le fonds satisfait aux critères définis par le référentiel, le label est délivré pour une durée de 3 ans⁵.

¹ Article 1 du décret n°2016-10 du 8 janvier 2016.

² Arrêté du 8 juillet 2020, publié au Journal officiel du 23 juillet 2020, modifiant l'arrêté du 8 janvier 2016 définissant le référentiel et le plan de contrôle et de surveillance du label "investissement socialement responsable".

³ Le référentiel initial était défini par l'arrêté du 8 janvier 2016 susvisé.

⁴ Directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs.

⁵ Article 6 du décret n°2016-10 du 8 janvier 2016.



BERGERAS EXPERTISES

VALEURS LOCATIVES - VALEURS VENALES - VALEURS DE FONDS DE COMMERCE - INDEMNITES D'EVICION VALORISATION DE PORTEFEUILLES IMMOBILIERS

Grace à une base de données immobilières sur la France entière et une équipe expérimentée, nous vous garantissons une évaluation objective et un avis documenté et indépendant selon vos besoins.

La compétence de BERGERAS EXPERTISES porte tant sur des problématiques financières qu'immobilières ; fort d'une expérience de trente ans dans l'expertise, nous sommes intervenus sur des dossiers très variés et emblématiques dans les domaines contractuels, pré-contentieux et contentieux.



Credits photos : Bergeras - Foilla - Conception & réalisation : oblo



Paris :
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 - BP 0408 - 98845 NOUMÉA
Route de Fare Ute - BP 44799 - 98713 PAPEETE
7, rue Henri Cornu - 97490 SAINTE CLOTILDE



VOUS ACCOMPAGNER POUR VOUS FAIRE GRANDIR

CBRE est le seul acteur de l'immobilier en France à proposer à ses clients une équipe dédiée et spécialisée dans les actifs alternatifs capable de les accompagner en conseil, en vente ou en recherche d'exploitants, en local comme à l'international.

Contact : Sébastien Lorrain - Senior Director Residentiel
sebastien.lorrain@cbre.fr - Tel : 01 53 64 34 22
CBRE.fr

CBRE

DOSSIER M²

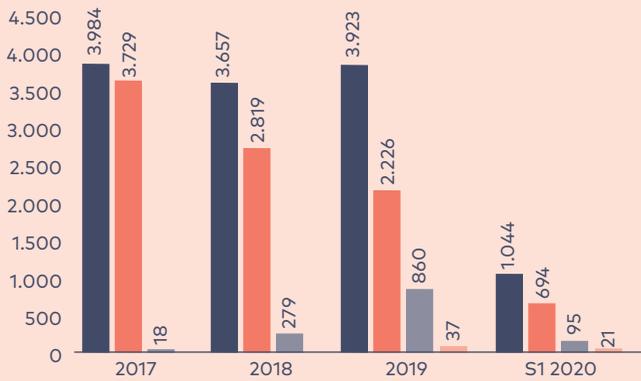
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES : DES FONDAMENTAUX À EXPLOITER

2020 : LA CADENCE RALENTIT

Troubles de la croissance à l'investissement

Au S1 2020, les résidences étudiantes ont concentré un volume d'investissement de 95 M€ en France, -64 % par rapport au S1 2019 (263 M€). Un score respectable compte tenu du contexte sanitaire. L'année 2019 avait été particulièrement intense avec un volume d'investissement culminant à 860 M€, +209 % par rapport à 2018. Le rachat de Kley par Axa IM - Real Assets pour 430 M€ avait compté pour la moitié du volume d'investissement total.

Investissement dans l'immobilier résidentiel en M€



■ Investissement résidentiel total ■ Classique
■ Résidences étudiantes ■ Coliving

LM², source : Immostat, CBRE Research, T3 2020.

Des rendements préservés

Les rendements s'élèvent à 3,5 % pour les résidences étudiantes prime en Ile-de-France et 4 % pour celles situées au sein des grandes métropoles régionales. Des taux de rendements résilients, une demande forte et des taux d'occupation élevés sont autant d'atouts pour un investisseur. A la manière des résidences services seniors, la sélection de l'exploitant, porteur du risque locatif, est cruciale. Sans surprise, la localisation s'avère capitale.

"A la manière des résidences services seniors, la sélection de l'exploitant, porteur du risque locatif, est cruciale."

Taux de rendement prime* par type de produits

	T3 2020
Résidentiel Paris	2,2 %
Résidentiel régions	3,2 %
Résidences services étudiantes IdF	3,5 %
Résidences services étudiantes régions	4 %
Résidences services seniors IdF	3,5 %
Résidences services seniors régions	4 %

* Actifs de qualité, loués aux conditions de marché. Grille établie en partie à dire d'experts (Capital Markets, Valuation, Etudes et Recherche), sachant qu'il n'existe pas systématiquement de références pour chaque catégorie.

LM², source : CBRE Research, T3 2020.

POINT DE VUE



Le marché des résidences étudiantes : les petits secrets d'un grand succès

La jeunesse est la seule chose qui mérite qu'on la possède. En cette période d'incertitude, Oscar Wilde serait-il un lointain conseiller des investisseurs ? Les résidences étudiantes sont en tout cas devenues une de leurs cibles évidentes.

L'investissement pourrait battre un nouveau record en 2020, après une progression de 250 % en Europe en 2019. Mais plutôt que de raisonner en flux, ce qui n'a pas beaucoup de sens sur un marché de niche, il faut constater les marques d'intérêt croissantes par un panel d'investisseurs qui s'élargit. De nouvelles stratégies émergent, apparentées au Value Add, en soutien amont du développement des exploitants. En parallèle, le marché s'internationalise. Si la France reste dominée par les acteurs domestiques, elle est désormais dans le prisme des investisseurs internationaux, avec un intérêt marqué des nord-américains. A l'inverse, les Français regardent au-delà de nos frontières. Tous trouvent à l'international une échappatoire à l'étroitesse des marchés nationaux.

Qu'est-ce qui les fait courir ? La résilience, déjà démontrée lors de la crise de 2008. Même si le nombre d'étudiants étrangers baissait de 10 % en 2020-21 en France suite à la pandémie, la population étudiante s'établirait à 2,8 millions. Le nombre de bacheliers progresse et beaucoup d'étudiants seront incités à poursuivre leur cursus en raison de la crise économique qui s'annonce.

Le télé-enseignement ne restera qu'une solution d'appoint. Côté offre, la situation de chaque ville universitaire est différente mais le taux d'approvisionnement moyen n'est que de 16 %. L'occupation des résidences est proche de 95 % avec, il est vrai, de fortes fluctuations en cours d'année. Le risque est donc faible. Cerise sur le gâteau, les rendements sont attractifs, avec des écarts de 110 à 120 points avec les bureaux ou le résidentiel diffus.

A la croisée des évolutions sociétales, les résidences étudiantes sont bien sûr en réinvention constante. Leur modèle apparaît toutefois pérenne : il ne faut pas oublier que les parents restent les 1^{ers} garants des loyers versés et que ce sont eux qui sont à convaincre. Trop de fantaisie pourrait les inquiéter.

Raymond Genre-Grandpierre, MRICS

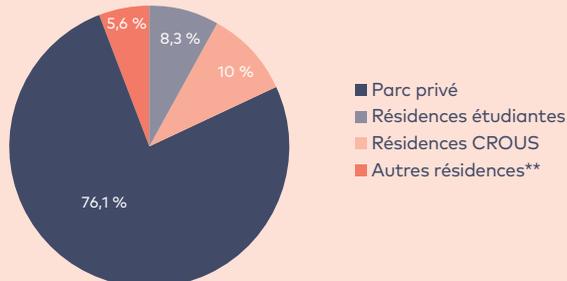
Head of Residential Capital Markets France chez Savills

LE PLAFOND DE VERRE DU FONCIER

Une demande en progrès

Sur ces 10 dernières années, le nombre d'étudiants en France a progressé de 18,5 %. Ils étaient 2,7 M à la rentrée 2019 soit 1,6 % de plus que l'année précédente. Logiquement, la demande de logements étudiants augmente et le parc public (résidences Crous) ne suffit pas à y répondre. De même, le parc privé peine à accueillir la demande grandissante d'un point de vue quantitatif comme d'un point de vue qualitatif. Une voie royale pour les acteurs des résidences étudiantes ?

Choix résidentiel des étudiants décohabitants* en 2019



Nombre d'étudiants décohabitants en 2019 = 1,89 million.

* Étudiants ayant quitté le domicile de leurs parents.

**Autres résidences dont les internats des grandes écoles et les logements sociaux et gérés par les CROUS.

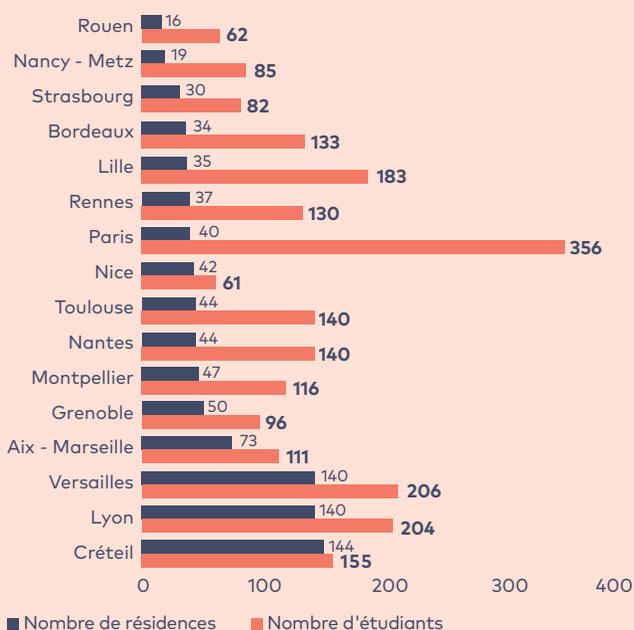
LM², sources : CBRE ; Ministère de l'enseignement supérieur ; XERFI.

Une offre stagnante

Le parc des résidences étudiantes a augmenté de 3,1 % en 2019 : 30 nouvelles résidences soit 3.940 logements de plus qu'en 2018. Malgré un potentiel indéniable, la progression de l'offre reste modérée. Les recours abusifs et la rétention foncière pénalisent la production immobilière et les emplacements prime se font rares.

"Les recours abusifs et la rétention foncière pénalisent la production immobilière et les emplacements prime se font rares."

Nombre d'étudiants* et de résidences étudiantes par académie en 2019



* En milliers.

LM², sources : CBRE ; Ministère de l'enseignement supérieur, 2020.

POINT DE VUE



Les résidences étudiantes : une réponse à un besoin sociétal

Une demande qui ne cesse de croître

Selon les chiffres du Ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation, en 2019-2020, 2,73 millions d'étudiants se sont inscrits dans l'enseignement supérieur en France. En augmentation depuis 2008 et après une forte croissance liée à la démographie en 2018, cet effectif continue de progresser (+1,6 % en un an). Avec 375.000 chambres estimées en France et 1,6 million d'étudiants désirant leur propre logement, le déficit est palpable. Les résidences étudiantes deviennent au fil des années de plus en plus indispensables pour accueillir cette part d'étudiants pour qui le logement est un facteur fondamental dans la réussite de leurs études. Ce marché, plus que demandeur, est dynamique et offre donc un fort potentiel de développement pour les prochaines années.

Des attentes en évolution

Outre les premiers critères de choix que sont l'implantation (accès rapide aux campus universitaires, aux transports, aux commerces ou encore aux lieux de sorties) et la sécurité, les étudiants sont de plus en plus en recherche d'un véritable "cadre de vie". Et parce que la demande évolue, l'offre se doit d'évoluer également et de s'adapter notamment au travers de la réalisation de résidences sans cesse plus novatrices mais aussi en renforçant la dimension servicielle, la création d'espaces privatifs et d'autres partagés offrant ainsi l'intimité tout en favorisant le bien vivre ensemble.

Promoteur/gestionnaire, une force

Dès la conception des résidences, le promoteur en futur gestionnaire, se projette nécessairement au-delà de la livraison et intègre une approche centrée sur les usages et les services dont bénéficieront les occupants des futurs logements. À travers cette vision, il participe à l'évolution du secteur de la construction vers l'économie de la fonctionnalité, approche plus vertueuse des manières de consommer et de produire. Cette vision différenciante et responsable permet de proposer des logements et des services au plus près des besoins et des attentes de leurs occupants, et est un gage de sérieux et de confiance pour l'ensemble des parties prenantes sur le long terme.

Pierre Aoun,

Directeur général de LP Promotion

LOYERS ET PRESTATIONS

Un parc privé séduisant

Les résidences étudiantes complètent donc l'offre de logements privés en accueillant 8,3 % de la population d'étudiants décohabitants* dans 134.000 logements. Si le loyer d'un logement en résidence étudiante est en moyenne supérieur à celui d'une chambre, d'un studio ou d'une colocation dans le parc privé, les services qu'il intègre rééquilibreraient les débats.

* Étudiants ayant quitté le domicile de leurs parents.

Loyers moyens des logements étudiants en France, en €/mois

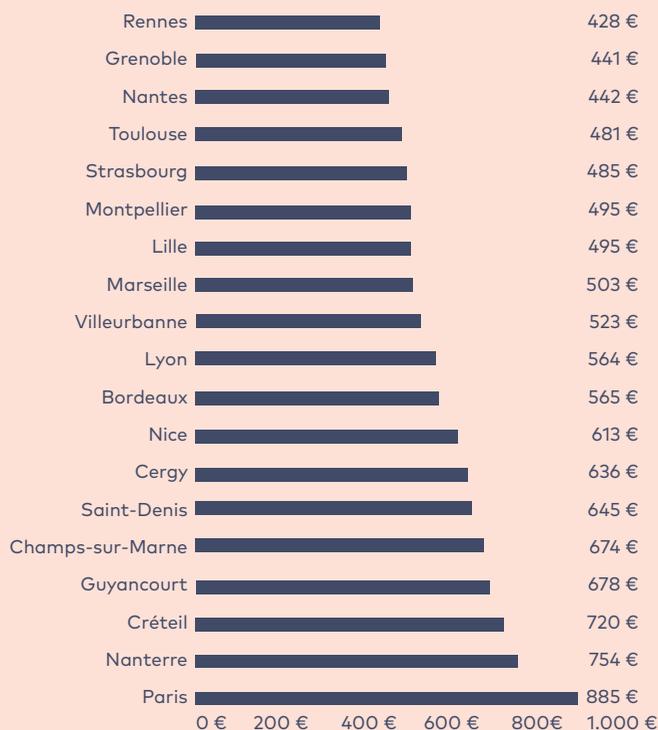


LM², sources : CBRE ; LocService, juillet 2020.

Le paquet sur les prestations ?

A loyers supérieurs, les résidences étudiantes s'efforcent de plus en plus de développer leur offre de prestations. Aux services de nettoyage et de conciergerie, s'ajoutent désormais des salles de sport ou des espaces de convivialité.

Loyer des résidences étudiantes, en €/mois



LM², sources : CBRE ; LocService, T3 2020.

POINT DE VUE



Le démembrement de propriété appliqué au logement étudiant

Depuis 30 ans en France, les loyers étudiants augmentent alors que les aides au sens large (APL) baissent. Pour autant, la DHUP a annoncé l'année dernière le lancement de son plan de 60.000 lits à créer par an.

Même si le logement étudiant reste et restera dominé par la sphère public (Crous), le rôle de la sphère privée devient de plus en plus important et le démembrement de propriété a une belle carte à jouer. Les bailleurs sociaux tendent de plus en plus à s'orienter vers des opérations étudiantes démembrées car elles ne sont pas soumises à la RLS (Réduction de Loyer Solidaire), ne requièrent pas de mise de fonds propres et ne nécessitent pas de gérer des relogements au terme puisque l'étudiant quitte les lieux généralement à la fin de son année universitaire/scolaire. C'est ainsi qu'une opération de ce type développée par Nue-Pro Select et Groupe Capelli a vu le jour à deux pas de la place Bellecour à Lyon. Il s'agit probablement de la résidence étudiante la mieux placée de Lyon, pratiquant des loyers conventionnés dits "PLS (Prêt Locatif Social)", affichant des quittances autour de 420-450 €/mois pour un studio de 25 m² soit autant qu'une chambre étudiante de 20 m² à Villeurbanne.

Du côté des nus-proprétaires, ce type d'actif est idéal. Nous sommes par définition sur des petites typologies (T1), avec des budgets autour de 70.000 € et donc plus abordables que des opérations de logements familiaux démembrés. Souvent, cet investissement est perçu comme un moyen idéal de préparer sa retraite puisqu'ils en percevront les loyers au terme.

Ce type de montage est très souvent bien accueilli par les mairies ainsi que les services instructeurs de l'Etat car il permet d'apporter une offre de logements étudiants conventionnés, dans des zones tendues où les étudiants ont envie d'habiter. On pourrait pointer le caractère temporaire de ce montage puisqu'à la fin du démembrement, la résidence ne sera plus conventionnée. Néanmoins, l'offre de logements étudiants continuera à perdurer puisque Nue-Pro Select prévoit systématiquement de proposer aux nus propriétaires de conserver le gestionnaire en place au terme du démembrement.

Adrien Poillot,
Directeur général de Nue-Pro Select

QUELQUES INVESTISSEMENTS CLÉS

depuis janvier 2020 recensés par la Lettre M²

Septembre 2020

GRUPE KLEY : 2 RÉSIDENCES ÉTUDIANTES À REIMS (51) ET À ROUEN (76)

Le groupe Kley a acquis, en Vefa, 2 résidences étudiantes situées en régions :

- Reims (51) - quartier Clairmarais : 7.500 m² sur 8 niveaux. Capacité d'accueil : 304 étudiants. Ouverture : rentrée 2022. Vendeur : Nacarar.
- Rouen (76) : 5.356 m² sur 6 niveaux. Capacité d'accueil : 211 étudiants. Ouverture : rentrée 2022. Vendeur : Adim.



Juillet 2020

PRIMONIAL REIM : 25.000 M² D'ICADE PROMOTION À IVRY-SUR-SEINE (94) POUR 109 M€

Primonial Reim a acquis en Vefa, pour l'un de ses fonds, un ensemble mixte d'env. 25.000 m² quai Marcel Boyer, Ivry-sur-Seine (94). Ensemble : **1 résidence mixte (étudiante + tourisme d'affaires)** de 362 logements, 2 bâtiments dont 1 résidence services seniors de 111 logements, 1 résidence tourisme d'affaires de 99 logements (gérées par le Groupe Réside Etudes), 1 hôtel de 175 chambres (exploité par B&B Hotels), 1.200 m² de bureaux. Livraison : T4 2022. Architecte : agence Archikubik. Vendeur : Icade Promotion. Investissement : **109 M€ HT**. Conseils acquéreur : Allez & Associés ; cabinet Archers ; Catella Property ; Etyo.



Juillet 2020

GRUPE VALEUR ET CAPITAL : RÉSIDENCE ÉTUDIANTE À DIJON (21)

Le Groupe Valeur et Capital a acquis une résidence étudiante à Dijon (21) - écoquartier Heudelet. Actif : 3.180 m² de surf. totale, 122 logements, livré en 2018. Exploitant : Les Belles Années (Groupe Valeur et Capital). Vendeur : Groupe Fiminco. Transaction : Gouny & Starkley.



Mai 2020

GRUPE KLEY : 2 RÉSIDENCES ÉTUDIANTES À MONTPELLIER (34) ET À CERGY (95)

Le groupe Kley a acquis 2 résidences étudiantes situées à :

- Montpellier (34) : 6.300 m² répartis sur 10 niveaux. Capacité d'accueil : 246 étudiants. Ouverture : rentrée 2021.
- Cergy (95) : 6.475 m² répartis sur 9 niveaux. Capacité d'accueil : 256 étudiants. Ouverture : rentrée 2022.



Janvier 2020

LA FRANÇAISE REM : 5.860 M² À BORDEAUX (33)

La Française Real Estate Managers (REM) a acquis en Vefa, pour la Scpi Epargne Foncière, un immeuble hybride, à la fois **résidence étudiante** et auberge de jeunesse, au sein du projet "Îlot Bacalan" à Bordeaux (33). Actif : 5.860 m², espaces de coworking et de fitness, emplacements de stationnement pour les vélos. Future exploitation sous l'enseigne Whoo Legendre XP. Vendeur : Groupe Legendre. Opération au centre du projet "Bordeaux 2030". Conseils acquéreur : étude Lexfair ; cabinet Jeantet. Conseil vendeur : étude Dutour et Associés. Transaction : Tourny Meyer.



Janvier 2020

KLEY : 3 RÉSIDENCES ÉTUDIANTES EN RÉGIONS

Kley a acquis, en Vefa, 3 résidences étudiantes situées en régions :

- Angers (49) : 8.470 m² sur 6 niveaux, capacité d'accueil de 359 étudiants. Ouverture : rentrée 2022. Promoteur : Bouygues Immobilier.
- Brest (29) : 5.513 m², capacité d'accueil de 219 étudiants. Ouverture : juin 2021. Promoteur : Eiffage.
- Clermont-Ferrand (63) : 11.120 m² sur 8 niveaux, capacité d'accueil de 463 étudiants. Ouverture : rentrée 2022. Promoteur : Groupe Edouard Denis.



QUELQUES PROJETS CLÉS

depuis mars 2020 recensés par la Lettre M²

Juillet 2020

SPIE BATIGNOLLES IMMOBILIER : 217 LOGEMENTS À NEUILLY-PLAISANCE (93)

Spie batignolles immobilier a livré une opération mixte de 217 logements à Neuilly-Plaisance (93). Ensemble : 5.071 m² sdp, 1 résidences étudiante de 132 logements en R+2, 1 résidence familiale de 85 logements collectifs en R+3, 91 parkings en s-sol. Architecte : Christian Girat. Exploitants : Arpej (résidence étudiante) ; Vilogia (résidence familiale). Maître d'ouvrage : Vilogia SA. Constructeur : Spie batignolles Ile-de-France.



Juillet 2020

PREMIUM PROMOTION : 427 LOGEMENTS À TOULOUSE (31)

Premium Promotion va réaliser le campus IAS à Toulouse (31) - quartier de Ranguel. Ensemble : 2 bâtiments, 427 logements étudiants. Début des travaux : novembre 2020. Livraison : juin 2022. Architecte : Taillandier Architectes Associés.



Juillet 2020

QUARTUS : 36.000 M² À NICE (06)

Quartus a lancé la construction de l'opération "L'Avant-Scène" à Nice (06) - Zac Grand Arénas. Ensemble : 36.000 m² en R+6/10, 218 logements étudiants, une résidence seniors de 148 logements, une résidence de tourisme de 128 appartements, 97 logements en accession libre, 52 logements locatifs sociaux, 1 immeuble de bureaux, 17 commerces/services de proximité. Livraison : T2 2023. Architecte : Josep Lluís Mateo. Développement : EPA Nice Écovallée.



Juin 2020

LEGENDRE IMMOBILIER : 5.900 M² À BORDEAUX (33)

Legendre Immobilier réalise une résidence/auberge "Whoo" à Bordeaux (33) - Îlot Bacalan. Ensemble : 5.900 m² sdp, résidence étudiante de 150 logements, auberge/hostel de 200 lits, espaces communs en rdc (salle de petit-déjeuner, fitness, espaces de coworking, laverie). Ouverture : T1 2021. Architectes : cabinet Cosa ; Wunder Architectes.



Avril 2020

SADEV 94/BOUYGUES BÂTIMENT ILE-DE-FRANCE : 16.500 M² À IVRY-SUR-SEINE (94)

Sadev 94 a signé un marché de travaux avec Bouygues Bâtiment Ile-de-France pour la construction d'un nouveau groupe scolaire et d'une résidence étudiante à Ivry-sur-Seine (94) - Zac Ivry Confluences. Ensemble : 16.500 m² sdp, 25 classes d'enseignement maternel et élémentaire, centre de loisirs, gymnase, 280 logements étudiants répartis sur 3 bâtiments, 2 cellules commerciales. Livraison : septembre 2022. Montant du marché : 44 M€ TTC.



Mars 2020

ADIM ILE-DE-FRANCE/SICRA : RÉSIDENCE ÉTUDIANTE À PALAISEAU (91)

Adim Ile-de-France et Sicra vont réaliser une résidence étudiante à Palaiseau (91) - Campus Paris-Saclay. Ensemble : 3.600 m² sdp, 136 lits dont 20 en colocation, logement de gardien, salles de sport, cafétéria, services... Début des travaux : septembre 2020. Livraison : mai 2022. Ouverture : juin 2022. Architecte : A+ Samuel Delmas. Gestionnaire : Sergic. Aménageur : EPA Paris-Saclay. Maîtrise d'ouvrage : Maison des ingénieurs agronomes.



L'APPRENTISSAGE DU COLIVING

UN INVESTISSEMENT PROMETTEUR

Un S1 2020 brillant

Le marché du coliving a enregistré un volume d'investissement de l'ordre de 21 M€ au S1 2020. Une performance conséquente pour un concept encore jeune dans un contexte compliqué.

Une année 2019 encourageante

L'investissement avait atteint 37 M€ en 2019 alors qu'il était encore négligeable au sein du marché résidentiel les années précédentes.

L'investissement en coliving - France

21 M€
AU S1 2020

37 M€
EN 2019

GENÈSE DU CONCEPT

Un concept souple

À l'instar du coworking il y a quelques années, et comme tout concept récent, le coliving se cherche. En dénominateur commun aux différentes offres en vigueur, on retrouve la mise à disposition :

- d'un espace privé (chambre + salle d'eau),
- d'espaces semi-privés (salon, cuisine...),
- d'espaces communs (salle de sport...).

La flexibilité, composante incontournable de l'offre, se traduit généralement par un préavis court, une durée de séjour modulable et une gestion de l'offre spécifique.

Comparaison du coût mensuel entre le coliving et le logement classique – un exemple à Marseille

LOGEMENT CLASSIQUE		COLIVING	
Mobilier			
Salle de sport			
Ménage	290 € + 600 € = 890 €		740 €
Internet + Télévision			
Eau + Électricité			

LM², source : CBRE.

Une cible exigeante

Le coliving bénéficie de tendances conjoncturelles fortes :

- l'éclatement des foyers familiaux,
- la difficulté d'accès à la propriété,
- le développement de l'économie de partage,
- le besoin de convivialité.

Le confinement semble avoir accéléré cette dernière exigence du fait de l'isolation. Un studio de 15 m² paraît acceptable pour accueillir un lit, une kitchenette ainsi qu'une salle d'eau mais échoue à devenir un bureau et un espace de loisirs lorsque l'on y passe des journées entières. Il apparaît donc logique que certains opérateurs aient vu les candidatures se bousculer ces derniers mois.

"En situation de confinement, un studio de 15 m² échoue à devenir un bureau et un espace de loisirs"

POINT DE VUE



Le coliving 2.0 voit déjà le jour

La crise sanitaire que nous traversons est un véritable accélérateur de tendances, qui représente un défi de taille pour les entreprises et les investisseurs.

Parmi ces tendances le Coliving, apparu aux Etats-Unis en 2016, présente de nombreux atouts et devrait rapidement prendre de l'ampleur dans les grandes métropoles françaises et européennes.

Le Coliving est une nouvelle façon de se loger permettant de rompre avec la location classique en ne louant plus un espace strictement personnel mais des espaces privatifs agrémentés d'espaces partagés.

Contrairement à la colocation qui pourrait, par confusion, être identifiée au Coliving, l'espace privé n'est pas seulement limité à la chambre mais intègre une salle de bains, des sanitaires et, parfois, une cuisine.

Les Colivers bénéficient d'un espace privé haut de gamme de type studio ou 2 pièces et d'espaces communs à partager avec d'autres Colivers tels qu'un jardin, une salle de sport, une salle de cinéma ou un espace de réception. Les Colivers bénéficient également d'une offre globale avec l'intégration de services tels que le ménage, la fourniture du linge et l'accès au haut débit.

La clientèle de ce type de location est principalement composée de jeunes actifs issus de la génération Y souhaitant bénéficier d'un logement sur une période d'environ 12 mois avec un fort lien social.

Les 1^{ers} retours d'expérience permettent d'établir que les critères les plus importants de ce choix d'occupation sont la recherche de vie en communauté et le partage de centres d'intérêts.

Fort de ce constat, le Coliving 2.0 voit déjà le jour et propose désormais des aménagements et services thématiques orientés vers le sport, le bien-être ou la cuisine.

Au-delà de l'engouement des occupants, de plus en plus d'acteurs, comme le Groupe Matam, se spécialisent dans ce secteur pour répondre à la demande.

Nous y trouvons un réel intérêt permettant d'allier rentabilité et qualité des actifs mais nécessitant, en contrepartie, une expertise plus complexe que le tertiaire et le logement dans la mesure où doivent en plus être pris en considération le service à la personne, une architecture intérieure plus poussée, la contrepartie de durée de location plus courte, des réflexions sur la réversion des actifs et la pédagogie auprès de nos partenaires financiers sur ce nouveau modèle d'occupation.

Mathieu Davrou,
Président du Groupe Matam

UNE LÉGISLATION BALBUTIANTE

Opérateur/locataire

Le caractère hybride du coliving, entre résidentiel et hôtellerie, pose quelques problématiques juridiques. Dans l'attente d'une réglementation spécifique, 2 modèles sont applicables :

- le modèle "habitation" sous la forme d'un bail de location meublée, contraignant par nature notamment du fait de l'encadrement des loyers, de la durée du bail ou du délai de préavis.
- le modèle "hôtellerie", dans une logique plus court-termiste sachant qu'à partir de 8 mois de résidence le logement peut-être considéré comme une résidence principale.

Le succès du coliving pourrait encourager la mise au point d'un nouveau contrat de location mêlant habitat et hôtellerie ainsi qu'une certaine flexibilité de la durée d'occupation.

Propriétaire/opérateur

Selon le degré d'implication opérationnelle souhaité par le propriétaire, 2 contrats s'offrent à lui dans le cadre de sa relation avec son opérateur :

- un bail commercial dans le cas d'une implication limitée,
- un mandat de gestion s'il désire engager sa responsabilité dans l'exercice de l'activité.

UNE OFFRE ÉVOLUTIVE

La course aux services

Si l'offre standard du coliving constituée d'appartements privés et d'espaces communs semble s'être démocratisée, les services assortis sont en perpétuelle révolution. L'unique aspect financier pourrait être détrôné par le besoin de communauté et de loisirs comme en atteste l'enrichissement des offres chez les principaux opérateurs de coliving.

"L'unique aspect financier pourrait être détrôné par le besoin de communauté et de loisirs"

Comparatif de quelques prestations mises en avant par 2 opérateurs de coliving

 Résidence Moulin Paris 20	 Résidence Marseille République
 Évènements	 Espace de coworking
 Jardins d'hiver et extérieur	 Gymnase (cours collectifs/espace cardio)
 Salle d'entraînement	 Restaurant
 Salle de projection	 Évènements

LM², sources : sites internet de Colonies et The Babel Community.

POINT DE VUE



Le Coliving : parfait exemple de création de valeur par l'exploitation

Partager un logement avec des personnes qui partagent votre style de vie ! Telle serait la définition du coliving, en tout cas pour Wikipédia... Nous serions donc, non seulement devant un nouveau type d'actif, mais aussi et surtout devant de nouvelles aspirations des individus pour plus d'interactions sociales, pour vivre de nouvelles expériences...

C'est peut-être aujourd'hui justement cette part de rêve, promise par les exploitants, qui est à la fois le déterminant majeur de ces opérations mais également qui reste l'élément le plus difficilement valorisable. En effet, sans une animation réelle de la vie de l'immeuble, sans l'organisation de ce "partage" par l'exploitant, le coliving se rapprocherait finalement plus de la traditionnelle colocation, bien connue du marché français. La qualité de la gestion et le savoir-faire de l'exploitant devront donc être finement analysés pour comprendre la pertinence de l'opération et sa viabilité dans le temps.

Or, dans les opérations en cours de développement, les opérateurs ont finalement des modèles assez différents les uns des autres et les positionnements marchés sont nombreux : avec des logements à prix abordables ou en version plus haut de gamme, en maison ou dans de très grands ensembles immobiliers, au cœur des métropoles ou en périphérie urbaine. C'est certainement une bonne chose : la demande est forte pour ces logements plus flexibles et offrant plus de services. Mais sans un gestionnaire solide et une animation réelle de la résidence, la pérennité de l'actif pourra être fragilisée rapidement.

Ce secteur est appelé de manière inéluctable à croître si on s'en réfère à l'activité soutenue des marchés étrangers, en Europe du Nord, en Italie ou au Royaume-Uni par exemple et l'intérêt des fonds de private equity pour ces opérateurs est fort. Mais il restera toujours les fondamentaux de notre métier : l'emplacement, l'emplacement... et l'exploitant !

Sébastien Lorrain,
Senior director, MRICS de CBRE Résidentiel

Et demain ?

L'offre continue de s'enrichir. Le lancement du "Kley Urban Village", conceptualisé par Kley illustre en mettant en avant la notion "d'expérience". Dans les faits, un niveau de prestations et de services novateurs : bar & resto, cuisine centrale, espace e-gaming, salle de projection, lab music... L'ouverture du premier village devrait avoir lieu en 2022.

L'ÉCLOSION DES INTERVENANTS

Des acteurs en place

Preuve de l'engouement que suscite le coliving, aux pionniers en la matière (Colonies, Sharies, The Babel Community...) se sont joints les opérateurs de résidences étudiantes (Kley, HPC...) ainsi que certains promoteurs immobiliers dans une logique de diversification. Ainsi, Vinci Immobilier a créé la marque de coliving "Bikube", Bouygues Immobilier la marque "Koumkwat" et Quartus la marque "Quartus Coliving".

Les acteurs du marché du coliving



De nouveaux visages

D'autres tendances témoignent de l'attrait du coliving sur le marché de l'immobilier. La plateforme ColivMe tend à démocratiser le phénomène à travers la centralisation de toutes les offres de coliving.

Récemment, c'est la plateforme de crowdfunding Fundimmo qui s'est illustrée en finalisant une collecte de 2,4 M€ dédiée au financement d'un programme de coliving : la résidence "Valérien" de 49 logements à Suresnes (92). L'opérateur Colonies a signé un Befa de 10 ans pour l'exploitation de la résidence.

L'AVENIR DU COLIVING

Encore de l'innovation, de la flexibilité toujours

Le coliving est en constante évolution du point de vue de l'offre et peut-être bientôt de la législation. La demande pourrait également évoluer. Les jeunes actifs qui la constituent actuellement pourraient être rejoints par d'autres profils tels que les quinquagénaires célibataires. Par ailleurs, la flexibilité de l'offre de coliving apparaît comme une issue à la rigidité de l'offre résidentielle classique.

"La flexibilité de l'offre de coliving apparaît comme une issue à la rigidité de l'offre résidentielle classique"

Un modèle modelable

D'autres modèles pourraient voir le jour, adaptés aux différentes séquences de la vie des locataires. L'actuel, s'adressant majoritairement à de jeunes actifs, pourrait muter et s'adresser demain aux familles ou aux parents divorcés avec des prestations sur mesure.

POINT DE VUE



Un exploitant viable, la clé de la valorisation

En quoi les résidences dédiées au coliving sont-elles intéressantes pour un promoteur ?

Le coliving apporte à la fois des réponses marché, administratives et techniques au promoteur. Du point de vue du marché, le coliving permet aux jeunes actifs, et aux moins jeunes, de résider dans des lieux de partage, où l'isolement de la chambre unitaire cède la place à une vie plus communautaire. D'un point de vue administratif, il est une réponse adéquate quand on souhaite proposer des solutions d'hébergement quasi hôteliers dans des zones où cela n'est pas permis, en conservant le classement logement et en s'affranchissant des contraintes de type ERP. Enfin, techniquement, il permet parfois de maximiser son rendement SHAB. Par exemple, dans notre future résidence Whoo Beaumont, au pied de la gare de Rennes, nous devons réduire en longueur les couloirs pour la sécurité incendie et avons donc opportunément positionné des appartements de coliving à chaque extrémité. Nous proposerons ainsi plusieurs formats de logements courts et longs séjours : des studios, T1, T2, et du coliving.

Quelles sont les problématiques propres à cette classe d'actifs pour un promoteur ?

Comme pour tout actif immobilier géré, la recherche d'un exploitant viable est la clé de la valorisation des actifs de coliving et il en existe encore peu sur le marché français au regard du faible niveau de maturité de ce produit. Colonies est certainement l'acteur national le plus sérieux à date et il en existe quelques autres émergents de type Babel Community, Sharies ou ECLA. A plus petite échelle, il existe des offres intéressantes avec des acteurs tels que CASA, mais elles sont peu adaptées au marché classique de la promotion en raison de leur taille. Chez Legendre, nous avons répondu à cette problématique en créant notre propre société d'exploitation, Legendre XP, qui intervient sur ces produits quand des acteurs extérieurs ne s'avèrent pas adaptés. La 2^{de} problématique réside dans la commercialisation de ce type d'actifs, qui ne rentre dans aucune case de défiscalisation, mère nourricière du marché français dans de nombreuses catégories d'hébergements. N'étant éligible à aucun dispositif de type Pinel, LMNP ou Censi Bouvard, dont les critères d'éligibilité ont souvent 10 ans de retard sur les tendances de marché actuelles, la vente en bloc devient alors la seule issue. Mais l'appétence grandissante des investisseurs institutionnels pour ce type d'actifs ces dernières années tend à limiter la difficulté de cet écueil.

Pascal Martin,
Directeur général du Groupe Legendre

TRANSACTIONS

La Lettre M² sélectionne pour vous les transactions majeures en investissements, ventes utilisateurs, locations et opérations. Découvrez les valeurs économiques et les acteurs essentiels qui animent le marché.

CLASSES D'ACTIFS

BUREAUX	22
COMMERCES	28
ACTIVITÉ & LOGISTIQUE	31
HÔTELS & RÉSIDENCES GÉRÉES	35
LOGEMENTS	36
GRILLES LOCATIVES ADDITIONNELLES	38

LÉGENDE :

Paris



Région parisienne



Régions



International



PARIS

INVESTISSEMENTS

**La Française Rem :
11.000 m² d'Invesco Real Estate**



La Française Real Estate Managers (Rem) a signé une promesse pour l'acquisition d'un immeuble de bureaux de 11.000 m² au 173 boulevard Haussmann, Paris 8. Utilisateur : Lazard, bail de 12 ans. Vendeur : Invesco Real Estate, pour l'un de ses clients. Conseils vendeur : Linklaters ; Victoires Notaires Associés ; Deloitte/Taj ; Strategies and Corp.

**DWS Group /La Française Rem :
8.500 m² à Paris 17**



DWS Group et La Française Rem ont acquis l'immeuble mixte "Toko" situé rue d'Héliopolis, Paris 17. Actif : 7.500 m² de bureaux, 1.000 m² d'habitation. Livraison : T1 2022. Taux de commercialisation : 100 %. Utilisateurs : Webhelp ; Colonies. Vendeurs : Meyer Bergman ; Assembly ; Stepling. Architecte : Franklin Azzi Architecture.

**Perial AM :
1.600 m² du Groupe Arcange**

Perial Asset Management a acquis, pour la Scpi PF Grand Paris, le 3^{ème} étage de 1.600 m² du 89-91 rue du Faubourg Saint

Honoré, Paris. Projet : rénovation complète afin d'améliorer les prestations proposées aux occupants. Vendeur : Groupe Arcange. Conseils : étude notariale Lexfair (acquéreur) ; étude notariale Strock & Associés (vendeur).

Selectirente : 4.420 m² pour 44,3 M€

Selectirente a acquis un immeuble de bureaux au 94 bis avenue de Suffren, Paris (15). Actif : 4.420 m², 75 parkings. Utilisateur : Illumination Mac Guff, filiale française de NBC Universal. Investissement : 44,3 M€ AEM. Rendement brut immédiat : 4,5 %.

LOCATIONS

CBRE : 2.300 m²



Les équipes property management de CBRE ont emménagé dans l'immeuble "View" à Paris 20. Ensemble : 2.300 m² de bureaux sur 2 niveaux (rdc et R+1), rie, cafétéria, cours de sport, local à vélos, douches... Aménagement : Design & Project de CBRE.

Diploma Santé : 320 m²



Diploma Santé, institut de préparation aux concours médicaux, a loué 322 m² de bureaux au 100 quai de la Râpée, Paris 12. Bailleur : Covéa. Transaction : département Bureaux de Groupe Babylone (Daniela Dolghier ; Najib El Khodri).

Groupe RFG : 400 m²



Le groupe RFG a loué 400 m² de bureaux au 77 boulevard Haussmann, Paris 8. Objectif : réunir l'ensemble de ses collaborateurs dédiés à l'activité immobilière.

RÉGION PARISIENNE

INVESTISSEMENTS

Allianz Real Estate : 48.500 m² à Boulogne-Billancourt (92) pour 500 M€

Allianz Real Estate a acquis, pour plusieurs sociétés du groupe Allianz, les immeubles de bureaux "City 1" et "City 3" au sein du campus "Citylights" à Boulogne-Billancourt (92). Ensemble : 2 immeubles de 23 et 9 étages, surf. locative brute de 48.500 m², construit en 1978, rénové en 2014 et 2015. Investissement : env. 500 M€. Conseils acquéreur : JLL ; Prud'homme & Baum ; Gide ; KPMG ; Arcadis.

**Primonial Reim : 21.500 m²
de PGIM Real Estate à Meudon (92)**



Primonial Reim, pour sa Scpi Primopierre, a finalisé l'acquisition de 4 immeubles à usage principal de bureaux au sein de "M Campus" à Meudon (92). Ensemble : 21.500 m² de surf. totale, 3 bâtiments de bureaux, 1 bâtiment annexe. Utilisateur : Thales, baux fermes de 12 ans. Vendeurs : fonds value-add discrétionnaires paneuropéens de PGIM Real Estate. Conseils acquéreur : cabinet LPA-CGR ; étude Wargny Katz ; Etyo. Conseils vendeurs : cabinet De Pardieu Brocas Maffei ; étude Cheuvreux ; Builders & Partners. Transaction : Knight Frank.

Stam Europe : 13.000 m² à Pantin (93)



Stam Europe a acquis, pour le fonds Madeleine, un ensemble de bureaux de 13.000 m² à Pantin (93) - Pantin Manufacture. Opération "off market". Ensemble : 2 immeubles indépendants d'env. 5.000 m² en R+5 et 8.000 m² en R+8, livrés en 2002 et 2003. Taux d'occupation : 100 %. Utilisateurs : DVNI (Direction des Vérifications Nationales et Internationales) ; Groupe Legrand. Conseils acquéreur : étude Laysgues (Me Stéphanie Boutemy) ; DLA Piper (Me Myriam Mejdoubi ; Me Gabriel Dalarun) ; groupe Nomad Conseil ; Catella.

DTZ Investors : 10.440 m² de CBRE Global Investors à Boulogne-Billancourt (92)



DTZ Investors a acquis l'immeuble de bureaux "Antares" à Boulogne-Billancourt (92). Actif : 10.442 m² sur 8 étages, construit en 2001, entièrement rénové. Utilisateur : Hilti, fournisseur international de technologies/logiciels/services à l'industrie de la construction. Bail à long terme. Vendeur : CBRE Global Investors, pour un client de compte distinct.

Groupe Brillhac : 8.830 m² à Pontoise (91)



Le Groupe Brillhac a acquis, pour ses foncières privées, un bâtiment de bureaux/laboratoires de 8.829 m² au 1 rue Ampère, Pontoise (95). Surf. foncière de 11.783 m². Utilisateur : grand compte spécialisé dans la fabrication de composants électroniques.

Schroder Real Estate : 7.540 m² à Boulogne-Billancourt (92)

Schroder Real Estate a acquis l'immeuble de bureaux "Well West" au 24-26 quai Alphonse le Gallo, Boulogne-Billancourt (92). Actif : 7.540 m², 215 parkings, restructuré à neuf. Taux d'occupation : 100 %. Utilisateurs : Clear Channel ; Xiaomi... Vendeur : Harbert Management Corporation. Conseils acquéreur : étude Allez & Associés ; cabinet Gide ; Theop. Conseils vendeur : Herbert Smith Freehills ; étude Panhard & Associés. Financement : PBB Deutsche Pfandbriefbank, conseillé par LPA-CGR et l'étude 83 Haussmann. Transaction : JLL ; CBRE (mandat co-exclusif).

Groupe Colombus : 3.600 m² à Asnières-sur-Seine (92)



Le Groupe Colombus a acquis un immeuble de bureaux de 3.600 m² au 107 quai du Docteur Dervaux, Asnières-sur-Seine (92). Multi-locataires. Taux d'occupation : 66 %. Conseils acquéreur : étude Strock et Associés ; Groupe Foncière Wagram. Conseil vendeur : Lexfair Notaires.

Groupe Etche : 1.050 m² à Savigny-sur-Orge (91)

Le Groupe Etche a acquis un immeuble de bureaux/activité de 1.050 m² à Savigny-sur-Orge (91). Opération de sale and leaseback. Vendeur/utilisateur : Softair. Bail de 10 ans dont 6 fermes. Investissement : 1.050.000 € HD. Conseils : Me Sonia Zantour ; Me Pascal Dufour ; Loïc Roux (Immobilier Network). Financement : CIC.

Chatou (78) : Frigalou

Frigalou a acquis 235 m² de bureaux au sein de l'immeuble "Espace Lumière" situé au 57 boulevard de la République, Chatou (78). Prix de vente : 360.000 € FAI. Transaction : CSI Entreprise.

Saint-Germain-en-Laye (78) : 137 m², 900.000 €



Un investisseur privé a acquis 137 m² de bureaux en R+1 au 3 bis rue de Pontoise, Saint-Germain-en-Laye (78). Prix de vente : 900.000 € FAI. Transaction : CSI Entreprise (acquéreur) ; Helix Immobilier (vendeur).



Groupe Up : 15.400 m² à Gennevilliers (92)



Le Groupe Up a loué, en Befi, l'immeuble de bureaux "Gardens" situé au croisement de la rue Louise Michel et de la rue des Caboeufs, Gennevilliers (92). Ensemble : 15.400 m² utiles sur 7 niveaux, espace fitness, cafétéria, 300 parkings... Début des travaux : T2 2021. Emménagement : courant 2023. Réalisation : BNP Paribas Immobilier Promotion Immobilier d'Entreprise ; GA Smart Building. Architecte : Atelier Tom Sheehan et Partenaires (ATSP). Conseils : cabinet Fairway ; cabinet Racine ; Milon et Associés. Transaction : BNP Paribas Real Estate Transaction.

Dekra : 11.870 m² au Plessis-Robinson (92)

Dekra (prévention des risques) a loué un immeuble de bureaux rue de la Boursidière, Le Plessis-Robinson (92) - Centre d'Affaires La Boursidière. Nouveau siège. Actif : 11.866 m², entièrement rénové.

La Défense (92) : 2.400 m² de Gecina

Une entreprise des services numériques a loué 2.400 m² de bureaux au sein de l'immeuble "Carré Michelet" situé 12 cours Michelet, La Défense (92). Bail ferme de 6 ans, à compter du 1^{er} janvier 2021. "Carré Michelet" accueille également, depuis le 1^{er} juillet 2020, l'association mondiale des exploitants nucléaires Wano Paris Centre sur près de 1.700 m². "Carré Michelet" : 37.200 m², 1.400 m² d'espaces extérieurs, livré fin 2019. Taux de commercialisation : 50 %. Bailleur : Gecina.

A.C.M.S : 580 m² à Pantin (93)



L'A.C.M.S (Association interprofessionnelle des Centres Médicaux et Sociaux de santé au travail de la région Ile-de-France) a loué 580 m² de bureaux au sein de l'immeuble "Pantin Manufacture" au 140 avenue Jean Lolive, Pantin (93). Durée ferme de 7 ans. Transaction : Evolis.

Groupe Quintésens Centre Ouest : 250 m² à Jouy-en-Josas (78)

Groupe Quintésens Centre Ouest (gestion de patrimoine) a loué un plateau de bureaux d'env. 250 m² ainsi que 10 parkings au 5 rue du Petit Robinson, Jouy-en-Josas (78). Loyer : 120 €/m² HT HC. Transaction : AP Conseil.

L'atelier Oz : 230 m² à Suresnes (92)

L'atelier Oz, agence d'architecture d'intérieur, a loué 227 m² de bureaux au 6 rue Pierre Dupont, Suresnes (92). Loyer : 370 €/m² HT HC. Transaction : département Bureaux de Groupe Babylone.

Guyancourt (78) : Retravailler EGP

Retravailler EGP a loué un plateau de bureaux rénové de 155 m² au sein de l'immeuble "Les Miroirs" au 38 boulevard Paul Cézanne, Guyancourt (78). Loyer : 120 €/m² HT HC. Transaction : AP Conseil.

Saint-Denis (93) : Elite Media

Elite Media a loué 110 m² de bureaux au 2 rue de la Montjoie, Saint-Denis (93). Loyer : 156 €/m² HT HC. Transaction : Evolis.

OPÉRATIONS

Drees & Sommer France : 15.000 m² à Montigny-le-Bretonneux (78)



Drees & Sommer France a livré le nouveau siège social de BMW Group France à Montigny-le-Bretonneux (78). Ensemble : campus de 15.000 m² de bureaux/services, 900 parkings, dont 100 dédiés aux deux-roues et 206 points de recharge électrique. Promotion : Arizona Asset Management. Architecte : Gilles Engelmann.

Vinci Immobilier : 6.600 m² à Saint-Denis (93)



Vinci Immobilier a livré l'immeuble de bureaux "@Work" au 4-6 rue Ampère, Saint-Denis (93). Actif : 6.600 m² répartis sur 7 étages, 1 commerce, 300 m² de coworking en rdc, 44 parkings. Architecte : Palisad Architectures. Investisseur : Catalyst Capital, pour Catalyst Core Plus European Property Fund.

RÉGIONS

INVESTISSEMENTS

Groupama Gan Reim : 7.300 m² à Illkirch-Graffenstaden (67) pour 21,3 M€

Groupama Gan Reim a acquis, pour la Scpi Affinités Pierre, un ensemble de bureaux de 7.300 m² à Illkirch-Graffenstaden (67). Ensemble : 2 bâtiments reliés par un lobby central, rive de 300 couverts... Livraison : octobre 2021. Utilisateur : Alcatel-Lucent Enterprise, bail ferme de 9 ans. Architecte : Studio Montazami. Réalisation : GA Smart Building. Investissement : 21,3 M€ droits inclus. Conseils acquéreur : Oudot & Associés (Me Conrad- Bruat) ; cabinet Archers (Me Moutet) ; Setim.

Foncière Magellan : 2 actifs à Nantes (44)

Foncière Magellan a acquis les immeubles de bureaux "Rafale" et "Concorde" au sein de l'ensemble "Aéropôle" à Nantes (44). Actifs : 2.860 m², 116 parkings (Rafale) ; 2.780 m², 121 parkings (Concorde) ; construits en 1991, partiellement rénovés en 2018, restructuration prévue. 25 utilisateurs.

Midi 2i : 5.000 m² à Mauguio (34)



Midi 2i a acquis en Vefa, pour son fonds Midi Foncière 4, un immeuble de bureaux de 5.000 m² à Mauguio (34) - Parc Industries Or Méditerranée. Livraison : septembre 2021. Utilisateur principal : Zimmer Biomet Robotics. Promoteur : Ad Vitam. Commercialisation : Tourny Meyer Méditerranée. Architecte : ArchiGroup Grand Sud.

Sophia Antipolis (06) : 3.600 m² d'Unofi Gestion d'Actifs

Un consortium d'investisseurs privés a acquis un bâtiment indépendant de bureaux de 3.600 m² route des Lucioles, Sophia Antipolis (06). Vendeur : Unofi Gestion d'Actifs, pour la Scpi Notapierre. Transaction : Fonbail.

Aventim : 3.000 m² de la Société de la Tour Eiffel à Villeneuve-d'Ascq (59)

Aventim a acquis l'ensemble de bureaux "Le Triopolis" rue des Fusillés, Villeneuve-d'Ascq (59). "Le Triopolis" : 3.000 m², 2 bâtiments en R+1 et R+2, construit en 1992. Vendeur : La Société de la Tour Eiffel. Conseil : Oudot et Associés. Transaction : BNP Paribas Real Estate.

Sogénial Immobilier : 2.700 m² à Couëron (44) et La Roche-sur-Yon (85)



Sogénial Immobilier a acquis, pour sa Scpi Cœur de Régions, un portefeuille de 2 actifs mixtes d'une surf. totale de 2.700 m² :

- à Couëron (44) : 1.700 m² de bureaux/activité.

- à La Roche-sur-Yon (85) : 1.000 m² de bureaux/activité.

Utilisateur : Smac, baux commerciaux de 9 ans dont 5 fermes.

Vendeur : Colas. Conseil acquéreur : étude Affidavit (Me Alexandre Leroy-Pélissier). Conseil vendeur : étude Bailly Cauro.

Novaxia Investissement : 2.210 m² à Labège (31)



Novaxia Investissement a acquis, pour sa Scpi Neo, un immeuble de bureaux à Labège (31) - quartier d'Enova. Actif : 2.207 m², construit en 2013. Taux d'occupation : 100 %. Utilisateur : Fintech française. Conseils acquéreur : Ampère Notaires ; Archers. Conseil vendeur : BNP Paris Real Estate.

Saint-Grégoire (35) : 2.350 m²



Un investisseur privé a acquis un immeuble de bureaux au sein du parc d'affaires "Edonia" à Saint-Grégoire (35). Cession de crédit-bail. Ensemble : env. 2.350 m² en R+2, 80 parkings dont 37 en s-sol, construit en 2014. Utilisateur : Groupe Sita Suez. Transaction : Groupe Tourny Meyer.

Norma Capital : 2.300 m² à Lille (59)

Norma Capital a acquis, pour la Scpi Vendôme Régions, 2.300 m² de bureaux au sein de l'ensemble "Le Vérose" à Lille (59) - Euraille. Utilisateur : Région Hauts-de-France, bail administratif. Transaction : Arthur Loyd Lille.

Perial AM : 2.100 m² du Groupe Carle à Ramonville (31)

Perial AM a acquis en Vefa, pour la Scpi PFO, un immeuble de bureaux au sein du programme "Connect" à Ramonville (31). Actif : 2.100 m² en R+2, 55 parkings. Livraison : T1 2021. Utilisateur : Regus, bail ferme de 9 ans à compter de la livraison. Promoteur/vendeur : Groupe Carle. Conseils acquéreur : étude Lexfair ; cabinet Fairway. Conseils vendeur : CBRE Toulouse ; étude de Me Philippe Ruquet.

Pivot Panda : 1.200 m² à Marseille (13)

Pivot Panda a acquis, avec SK Invest et Emstone, un immeuble de bureaux de 1.200 m² au 18 rue Dieudé, Marseille 6 (13). Projet : restructuration réalisée par Pivot Panda. Montant des travaux : 5 M€. Vendeur : Mutuelle Générale. Financement : Crédit Mutuel ; La Banque Postale. Conseil : office notarial Criquet & Pretti Janin.

Empi : 560 m² à Cestas (33)

Empi a acquis un bâtiment de bureaux/activité à Cestas (33) - Zone de Marticot. Actif : 560 m² sur un terrain privatif de 3.755 m². Prix de vente : 475.000 € HD. Vendeur : entreprise de montage de produits industriels. Transaction : Fika.

Sci CNTS Immo : 360 m² à Genay (69)

La Sci CNTS Immo a acquis 355 m² de bureaux/activité à Genay (69) - Actipark de La Richassière. Prix de vente : 300.000 € net vendeur. Vendeur : Acti Genay. Transaction : Aires d'Entreprises.

Labège (31) : 190 m² pour 278.000 €

Un cabinet d'expertise sécurité/conformité a acquis 190 m² de bureaux rue Pierre

Gilles de Gennes, Labège (31) - quartier Bouysset. Prix de vente : 278.000 € HD. Transaction : Fika.

Lyon 7 (69) : Sci MSP Debourg

La Sci MSP Debourg a acquis 172 m² de bureaux/activité au 64 rue Challemel-Lacour, Lyon 7 (69). Prix de vente : 375.000 € net vendeur. Vendeur : Sci MCR. Transaction : Aires d'Entreprises.

Toulouse (31) : 660 €/m²

Une Sci privée a acquis 110 m² de bureaux au 20 chemin de la Cépière, Toulouse (31). Prix de vente : 660 €/m² net vendeur. Transaction : Valteos.

Arc Conseil PME :**100 m² à Méru (60) pour 110.000 €**

Arc Conseil PME a acquis 99 m² de bureaux rue du Docteur Gey, Méru (60). Prix de vente : 110.000 € net vendeur. Transaction : Arthur Loyd Oise.

LOCATIONS

Keys Reim : 3.000 m² à Rennes (35)

Keys Reim a signé 2 baux pour un total de 3.000 m² de bureaux au sein de son opération "Berkeley Stanford" à Rennes (35). Utilisateurs : entreprise américaine leader dans les technologies des médias, bail de 6 ans ; Isteli (Aftral), bail de 9 ans. Livraison : T1 2021. Taux de commercialisation : 80 %. Transactions : Tourny Meyer ; BNP Paribas Real Estate (mandat co-exclusif).

L'OFII : 1.040 m² de Lazard Group à Montpellier (34)

L'Office Français de l'Immigration et de l'Intégration (L'OFII) a loué 1.037 m² de bureaux au sein de l'immeuble "Neos 2" à Montpellier (34). "Neos 2" : 5.800 m² sur 6 niveaux dont 5.090 m² sdp de bureaux et 740 m² de commerces, 172 parkings. Livraison : T2 2021. Architecte : cabinet Loci Anima. Bailleur : Lazard Group. Transaction : Arthur Loyd.

Waapi : 550 m² de CFC Développement à Montpellier (34)

Waapi a loué 547 m² de bureaux et 6 parkings au sein de l'immeuble "Arion" situé au 300 avenue Nina Simone, Montpellier (34) - Zac Hippocrate. Bail ferme de 6 ans. Date d'effet : 01/10/2020. Loyer : 165 €/m² HT HC. Bailleur : CFC Développement. Transaction : Arthur Loyd Montpellier.

Promologis : 470 m² à Montpellier (34)

Promologis (Groupe Action Logement) a loué 472 m² de bureaux à Montpellier (34) - quartier Antigone. Loyer annuel : 63.720 € HT HC. Bailleur : Scpi Unidelta. Transaction : Advenis Montpellier.

Groupe SII : 420 m² de Lazard Group à Strasbourg (67)

Le Groupe SII a loué 415 m² de bureaux au sein de l'immeuble "On Line" à Strasbourg (67) - quartier du Wacken. Bail ferme de 6 ans. Bailleur : Lazard Group. Transaction : Rive Gauche CBRE.

Euro Nature : 370 m² à Bordeaux (33)

Euro Nature (institut de formation en naturopathie) a loué 368 m² de bureaux au sein d'un immeuble neuf au 4 rue Camille Claudel, Bordeaux (33) - Centre commercial Counord. Transaction : Evolis.

La Croix Rouge Française : 320 m² à Artigues-près-Bordeaux (33)

La Croix Rouge Française a loué 315 m² de bureaux cloisonnés au 39 avenue de l'Île-de-France, Artigues-près-Bordeaux (33). Transaction : Evolis.

Le Site de l'Auto : 250 m² à Villenave-d'Ornon (33)

Le Site de l'Auto (courtier en véhicules automobiles) a loué un immeuble de bureaux neuf de 250 m² en R+1 au 8 avenue Roger Lapébie, Villenave-d'Ornon (33) - Zone Industrielle de Chanteloiseau. Loyer : 160 €/m² HT HC. Transaction : Evolis

Bègles (33) : Umamy Services

Umamy Services a acquis un plateau de bureaux de 212 m² à Bègles (33). Vendu brut de béton. Prix de vente : 1.104 €/m². Emménagement : novembre 2020. Transaction : Fika.

Axone Conseils : 100 m² à Allone (60)

Axone Conseils, cabinet comptable, a loué 100 m² de bureaux au 20 rue des 40 Mines, Allone (60) - Zac de Ther. Loyer : 60 €/m² HT HC. Transaction : Arthur Loyd Oise.

OPÉRATIONS

Midi 2i/Bouygues Immobilier : 9.200 m² à Toulouse (31)

Midi 2i a annoncé la construction de la 2^{de} tranche du campus "Neofis" au 5 rue Paulin Talabot, Toulouse (31) - quartier de Basso-Cambo. Programme : 1 immeuble de 9.200 m² de bureaux/laboratoires, 355 parkings, 36 bornes de recharge électriques. Livraison : T1 2022. Utilisateur : Vitesco Technologies France. Architecte : Taillandier Architectes Associés. Développement : Bouygues Immobilier. Conseil : CBRE.

Carrere : 2 opérations à Toulouse (31) et à Saint-Jean-de-Luz (64)

Carrere a livré 2 opérations tertiaires :

- "Opalink" à Toulouse (31) - quartier Borderouge. Ensemble : 5.100 m² de bureaux sur 2 bâtiments indépendants en R+4, 116 parkings en s-sol, 44 ext. Investisseur : La Française.
- "Aukera" à Saint-Jean-de-Luz (64). Ensemble : 1.160 m² de bureaux en R+3. Utilisateur : cabinet d'orthophonie ; Arthur Loyd 64 ; Diagamter ; Calliweb.

INTERNATIONAL

INVESTISSEMENTS

**Henderson Park : 140.000 m² au Portugal pour 421 M€**

Henderson Park a finalisé l'acquisition du business park "Lagoas Park" à Lisbonne (Portugal). "Lagoas Park" : 13 bâtiments, 140.000 m², hôtel 4*, 12 restaurants, garderies, 5.000 parkings. Utilisateurs : Google ; Samsung ; BMW ; Johnson & Johnson ; Sanofi ; Oracle ; Cisco ; Volvo ; Nike... Investissement : 421 M€.

CLS : 3 actifs d'Aviva Investors au Royaume-Uni pour 65 M€

CLS Holdings plc (CLS) a annoncé l'acquisition d'un portefeuille de 3 immeubles de bureaux à Londres et ses environs (Royaume-Uni). Portefeuille :

- One Church Road, Richmond : 4.366 m², parking, 4 utilisateurs.
 - Priory Place, Chelmsford : 3.812 m², 80 parkings. 5 utilisateurs dont HM Courts & Tribunals Service.
 - Kings Court, Leatherhead : 2.858 m², 166 parkings. 2 utilisateurs.
- Taux d'occupation : 94 %. Loyer net annuel : 3,7 M€ (env. 4 M€). Investissement : 59,71 M€ HD (env. 65 M€). Rendement initial net : 5,9 %. Vendeur : Aviva Investors.

Amundi Immobilier : 30.000 m² en Espagne

Amundi Immobilier a acquis en Vefa, pour des fonds qu'elle gère, "Alcala 544 et 546", 2 immeubles de bureaux d'une superficie totale de 30.000 m² à Madrid (Espagne). Ensemble : 2 immeubles de 10.000 m² et 20.000 m² sur 6 niveaux. "Alcala 546" est pré-loué à un utilisateur, leader mondial en produits cosmétiques, dans le cadre d'un bail à long terme. Architecte : cabinet Fenwick Iribarren. Vendeurs : BNP Paribas Immobilier Promotion IE ; Therus Invest. Conseils acquéreur : DLA Piper ; Mace ; L'Etoile Properties Ibérica. Conseils vendeurs : BNP Paribas Real Estate ; cabinet d'avocats Pérez Llorca.

Zurich Insurance Group : 22.170 m² de Swiss Life Asset Managers en Allemagne

Zurich Insurance Group a acquis l'immeuble de bureaux/commerces "Neuer Dovenhof" à Hambourg (Allemagne). Ensemble : 22.165 m² de surf. globale, 3 corps de bâtiments, 12 niveaux en superstructure, 2 niveaux de s-sol. Taux d'occupation : 100 %, 37 utilisateurs dont 4 sociétés internationales de renom. Vendeur : Swiss Life Asset Managers, pour le groupe MAIF.

Elite Partners Capital : 4 actifs au Royaume-Uni pour 77 M€

Elite Partners Capital a acquis, pour son fonds UK Commercial Fund III, 4 immeubles de bureaux au Royaume-Uni :

- "150 Broomielaw" à Glasgow : 9.000 m². Utilisateur : Scottish Enterprise.
 - "Apex Court" à Nottingham : 3.600 m². Utilisateur : Secrétaire d'État au logement, aux communautés et aux collectivités locales.
 - "Eaton House" à Londres : 3.350 m². Utilisateur : Secrétaire d'État aux communautés et aux collectivités locales.
 - "Griffin House" à Manchester : 6.840 m². Utilisateur : Secrétaire d'État au logement, aux communautés et aux collectivités locales.
- Investissement : 70 M€ (env. 76,6 M€).

Sofidy : 20.500 m² aux Pays-Bas pour 54 M€

Sofidy a acquis, pour la Scpi Immorente, un immeuble de bureaux à Amsterdam (Pays-Bas). Opération "off market". Actif : 20.500 m², rénové récemment. Utilisateur : ABN Amro, bail sécurisé de 10 ans. Investissement : 54 M€ AEM. Rendement net : env. 6 %. Conseils acquéreur : Loyens & Loeff ; Solid Attorneys ; Alte Invest ; RPS ; Pinsent Masson.

CBRE Global Investors : 18.000 m² en Allemagne



CBRE Global Investors a acquis, pour un de ses fonds paneuropéens, l'immeuble de bureaux "Pontishaus" à Munich (Allemagne). Ensemble : 18.000 m² de surf. utile, 159 parkings. Taux d'occupation : 100 %. Conseils acquéreur : Arcadis ; CBRE ; Linklaters. Conseils vendeur : Cushman & Wakefield ; Hengeler Müller.

Tristan Capital Partners : 2 actifs en Espagne

Tristan Capital Partners a acquis, pour le fonds Curzon Capital Partners 5 LL, 2 actifs de bureaux à Barcelone :

- "Berlin Numancia" : 12.600 m² de bureaux, construit en 1994, récemment rénové.
- "Plaza Europa" : 4.900 m² sur 5 étages, construit en 2007. Utilisateur : Gallina Blanca. Vendeur : Inmobiliaria Colonial. Conseils acquéreur : Savills Aguirre Newman ; Uria Menendez ; CVO Group.

BNP Paribas Reim : 17.000 m² en Allemagne



BNP Paribas Reim a acquis, pour sa Scpi Opus Real, l'immeuble de bureaux "Teerhof 59" à Brême (Allemagne). Actif : 17.000 m² sdp brute, 9.000 m² d'espace locatif sur 8 étages, 90 parkings, achevé en 2009. Taux d'occupation : 100 %. Conseils acquéreur : GSK Stockmann ; Orange Recon.

Union Investment : 16.000 m² en Belgique



Union Investment a acquis, pour le fonds spécial UII EuropeanM, l'immeuble de bureaux "Le Diamond" à Gand (Belgique). Actif : 16.000 m², 7 étages de bureaux,

1 hall en rdc, 3.000 parkings, livré fin 2019. Taux d'occupation : 100 %. Utilisateurs : ING ; SNCB. Vendeurs : Global Estate Group ; Life Tree Group.

Ferd A/S : 13.740 m² de CBRE Global Investors en Norvège

Ferd A/S a acquis l'immeuble de bureaux "Hieronymus Heyerdahls gate 1" à Oslo (Norvège). Opération off market. Actif : 13.741 m² de surf. totale, 2.470 m² de commerces en rdc. 25 utilisateurs. Vendeur : CBRE Global Investors, pour un fonds paneuropéen. Conseils vendeur : CBRE Norway ; Bahr.

Maya Capital : 13.500 m² en Ecosse pour 33 M€

Maya Capital a acquis l'immeuble de bureaux "Guildhall" de 13.500 m² à Glasgow (Ecosse). Taux d'occupation : env. 100 %. Investissement : 30 M€ (env. 33 M€). Rendement initial net : env. 9,5 %.

LaSalle IM : 10.800 m² en Finlande pour 45,5 M€



LaSalle Investment Management a acquis un immeuble de bureaux à Helsinki (Finlande). Actif : 10.800 m² de superficie locative, 80 parkings, construit en 1932. Utilisateurs : OP Financial Group ; Institut finlandais des affaires internationales ; ETLA Economic Research... Vendeur : OP Life Assurance Company Ltd. Investissement : 45,5 M€. Conseil vendeur : Catella.

La Française Rem : 6.810 m² d'Avignon Capital aux Pays-Bas



La Française Real Estate Managers a acquis, pour les Scpi Epargne Foncière, Multimmobilier 2 et LF Europimmo, un immeuble de bureaux à Amsterdam (Pays-Bas) - quartier de Houthavens. Actif : 6.812 m² sur 6 étages, 55 parkings,

achevé en 2018. Taux d'occupation : 100 %, 5 utilisateurs. Vendeur : Avignon Capital. Conseils acquéreur : Houthoff ; Savills Pays-Bas.

Barings : 6.190 m² en Suède pour 72 M€

Barings a acquis l'immeuble de bureaux "Skvalberget 33" à Stockholm (Suède). Opération "off market". Actif : 6.185 m² sur 8 étages, rénovation prévue. Utilisateurs : Academic Work ; Meltwater ; Stratsys ; Beckmans Design School. Vendeur : BLDG Holding AB. Investissement : 72 M€.

Hines : 5.760 m² de Landsec au Royaume-Uni pour 85 M€



Hines a acquis, pour son fonds paneuropéen HECF, l'immeuble mixte "7 Soho Square" à Londres (Royaume-Uni). Actif : 5.760 m² de bureaux majoritairement, commerces et locaux en rdc et s-sol. Taux d'occupation : 100 %. Utilisateurs : Trip Advisor ; Barton Willmore ; Tesco. Vendeur : Landsec. Investissement : 78 M€ (env. 85 M€). Conseils acquéreur : JLL ; Ashurst. Conseils vendeur : Knight Frank ; CMS Legal.

Keys Reim : 3.750 m² au Luxembourg



Keys Reim a acquis en Vefa, pour l'un de ses fonds, l'ensemble "Origin" au 23 route d'Arlon, Strassen (Luxembourg). Ensemble : 2 bâtiments de 3 niveaux, 3.750 m² de surf. de bureaux, 126 parkings. Disponibilité des bureaux : fin 2021. Asset Manager : Nordbridge. Vendeur : BPI Real Estate Luxembourg. Architecte : Boito Architectes. Conseil acquéreur : Linklaters. Conseils vendeur : Dentons ; Savills. Financement : Belfius.

COMMERCE

PARIS

INVESTISSEMENTS

Groupe Financière JL : 2 actifs



Le Groupe Financière JL a acquis 2 locaux commerciaux au croisement des rues Saint-Honoré et Castiglione :

- Une brasserie de 200 m² répartis sur 3 niveaux. Utilisateur : Le Castiglione. Terme du bail : 2021.



- Une boutique de 50 m². Utilisateur : Pierre Marcolini (chocolatier). Terme du bail : 2022.

Restructuration prévue afin d'accueillir des commerces de luxe. Conseils : étude notariale Bosse Brami Hovasse Pezar (acquéreur) ; étude Lecuyer Levi & Associés Notaires (vendeur).

Rue de Longchamp/rue Pierre Demours : 2 actifs pour 795.000 €



Un investisseur privé a acquis un lot de 2 murs commerciaux au :

- 24 rue de Longchamp, Paris 16. Actif : 42 m². Loyer annuel : 19.400 € HT HC. Utilisateur : bar à ongles.

- 61 rue Pierre Demours, Paris 17. Actif : 22 m² rdc, 18 m² en s-sol. Loyer annuel : 24.000 € HT HC. Utilisateur : agence de déménagement.

Prix de vente total : 795.000 € net vendeur. Transaction : Réseau Brokers (Nancy Bizet).

LOCATIONS

Milleis Banque : 320 m²



Milleis Banque a loué un local commercial de 324 m², 25 ml au 28 rue de Rivoli, Paris 4. Ex-utilisateur : HSBC. Loyer : 770 €/m² HT HC. Transaction : La Tour Immo Rive Gauche (David Edery) ; GB Conseils (Gabriel Boukobza).

Rue de la Chaussée d'Antin : Dentyli/Ophtalys



Un centre médical et ophtalmologique (Dentyli/Ophtalys) a loué un local commercial de 280 m² au 35 rue de la Chaussée d'Antin, Paris 9. Loyer annuel : 190.000 € HT HC. Transaction : La Tour Immo (Stéphane Azoulay ; Raphael Lederman).

13 Productions : 160 m²

13 Productions, audiovisuel, a loué un local commercial de 158 m² au 3 impasse Mousset, Paris 12. Loyer annuel : 45.000 € HT HC. Transaction : La Tour Immo 11 (Frédéric Puissant).

Boulevard Ney : 157 m² pour 28.000 €/an

Une épicerie a loué un local commercial de 157 m² (77 m² rdc, 80 m² s-sol) au 113 boulevard Ney, Paris 18. Loyer annuel : 28.000 € HT HC. Transaction : La Tour Immo Rive Gauche (David Edery ; Raphael Lederman) ; La Tour Immo 17 (Luc Achintre).

Rue Ordener : Moriss Immobilier

Moriss Immobilier a loué un local commercial de 83 m² rdc, 31 m² s-sol, 29 m² au 1er étage, au 123 rue Ordener, Paris 18. Loyer annuel : 45.000 € HT HC. Transaction : La Tour Immo 11 (Benjamin Giami ; Stéphane Sarfati).

Rue d'Enghien : Delicati Aperitivi Italiani



Delicati Aperitivi Italiani, restaurant italien, a loué un local commercial de 100 m² rdc, 38 m² s-sol au 50-52 rue d'Enghien, Paris 10. Loyer annuel : 100.000 € HT HC. Transaction : La Tour Immo 5 (Théo Amzallag ; David Edery) ; La Tour Immo 11 (Kevin Cohen).

Rue Cavendish : Shepali

Shepali, alimentation générale, a loué un local commercial de 85 m² rdc, 44 m² s-sol au 44 rue Cavendish, Paris 19. Loyer annuel : 42.000 € HT HC. Transaction : La Tour Immo 2 (Marvin Dupré).

Rue Saint-Honoré : 120 m² pour 45.000 €/an

Un restaurant asiatique a loué un local commercial de 120 m² au 127 rue Saint-Honoré, Paris 8. Loyer annuel : 45.000 € HT HC. Transaction : La Tour Immo 11 (David Amsili) ; La Tour Immo 2 (Norman Sabbah).

Rue Boussingault : FoodChéri

FoodChéri a loué un local commercial de 80 m² rdc, 40 m² s-sol au 16 rue Boussingault, Paris 13. Loyer annuel : 24.000 € HT HC. Transaction : La Tour Immo 5 (Raphael Lederman) ; La Tour Immo 16 (Ruben Taieb).

Rue du Faubourg Saint-Antoine : Paysan Vrac



Paysan Vrac, primeur bio en circuit court, a loué un local commercial de 70 m² rdc, 30 m² s-sol au 202 rue du Faubourg Saint-Antoine, Paris 12. Loyer annuel : 37.560 € HT HC. Transaction : La Tour Immo 11 (Benjamin Giami ; David Amsili).

Rue La Fayette : Anabia

Anabia, vente d'équipements de communication, a loué un local commercial de 33 m² rdc, 63 m² s-sol au 132 rue La Fayette, Paris 10. Loyer annuel : 23.000 € HT HC. Transaction : La Tour Immo 11 (Harry Gavalas ; Mike Brice).

Rue Médéric : Jacob Meatpacker

Jacob Meatpacker, enseigne de hamburgers, a loué un local commercial de 60 m² rdc, 10 ml, au 5 rue Médéric, Paris 17. Loyer : 740 €/m² HT HC. Transaction : Groupe Advisor.

Rue de Cîteaux : AZ Home

AZ Home, cuisiniste, a loué un local commercial de 55 m², 5 m² de cave au 25 bis rue de Cîteaux, Paris 12. Loyer annuel : 16.200 € HT HC. Transaction : La Tour Immo 11 (Frédéric Puissant ; Jacob Ohayon).

Rue du Pré Saint-Gervais : Stéphane Plaza Immobilier

Cefic a acquis un ensemble commercial de Un franchisé Stéphane Plaza Immobilier a loué un local commercial de 29 m² rdc, 25 m² s-sol au 13 rue du Pré Saint-Gervais, Paris 19. Loyer annuel : 22.200 € HT HC. Transaction : La Tour Immo 11 (Harry Gavalas).

Rue Notre-Dame de Nazareth : Asiapara

Asiapara, parapharmacie/cosmétiques, a loué un local commercial de 38 m² rdc au 10 rue Notre-Dame de Nazareth, Paris 3. Loyer annuel : 22.800 € HT HC. Transaction : La Tour Immo 11 (David Amsili ; Frédéric Puissant).

Rue de Lesdiguières : Lullabi

Lullabi (vente d'articles de puériculture en ligne et au détail) a loué un local commercial de 36 m² au 10 rue de Lesdiguières, Paris 4. Loyer annuel : 20.000 € HT HC. Transaction : La Tour Immo 11 (Harry Gavalas) ; La Tour Immo 17 (Loutfi Ferrah).

Rue Gay-Lussac : Maison et Services



Maison et Services, service à la personne, a loué un local commercial de 27 m² rdc au 18 rue Gay-Lussac, Paris 5. Loyer annuel : 24.000 € HT HC. Transaction : La Tour Immo 11 (Frédéric Puissant) ; La Tour Immo 5 (Théo Amzalag).

RÉGION PARISIENNE

INVESTISSEMENTS



F&A Asset Management : 5.300 m² à Boulogne-Billancourt (92) pour 40 M€



F&A Asset Management a acquis, pour un assureur-vie, un magasin Monoprix de 5.300 m² situé entre le boulevard Jean Jaurès et l'avenue Victor Hugo, Boulogne-Billancourt (92). Vendeur/utilisateur : Monoprix, bail long terme. Investissement : +40 M€. Conseils acquéreur : étude Thibierge ; cabinet Opéra Avocats Associés. Conseils vendeur : étude Lexfair ; cabinet Fairway. Transaction : Rothschild & Co (Benoît Thébault ; Jennifer Lemarié).

Cefic : 1.750 m² à Pontault-Combault (77) pour 4 M€

Cefic a acquis un ensemble commercial de 1.750 m² au sein de la zone commerciale de Pontault-Combault (77). Utilisateurs : Lapeyre ; Compagnie du Lit. Vendeur : propriétaire privé. Investissement : 4 M€ AEM. Conseil acquéreur : étude Monceau Notaires (Me Antoine Allez ; Me Matthieu de Saint-Marc). Conseil vendeur : office notarial de la Porte de Mars (Me Antoine Bouquémont). Transaction : UP! Real.Estate.

Colombes (92) : 20 m², rendement de 7,5 %



Un investisseur privé a acquis un local commercial de 20 m² rdc rue Hoche, Colombes (92). Utilisateur : restauration rapide. Prix de vente : 5.000 €/m². Rendement AEM : 7.5 %. Transaction : Groupe Advisor.

LOCATIONS



Sainte-Geneviève-des-Bois (91) : Loc&Go/Berceau des Rois

Loc&Go (location de voitures) et Berceau des Rois (micro-crèche) ont loué 2 locaux commerciaux de 200 m² et 150 m² route de Corbeil, Sainte-Geneviève-des-Bois (91).

Loyers annuels : 22.000 € HT HC (Loc & Go) ; 20.000 € HT HC (Berceau des Rois). Transactions : Groupe Advisor.

Berceau des Rois : 130 m² à Créteil (94)



Le Berceau des Rois (crèche) a loué un local commercial de 133 m² au 91 avenue Laferrière, Créteil (94). Ex-utilisateur : Esprit Gym. Cession de droit au bail : 35.000 €. Transaction : Réseau Brokers (Olivia Augereau).

Enghien-les-Bains (95) : 343 €/m²



Un restaurant a loué un local commercial de 105 m² au 8 rue du Départ, Enghien-les-Bains (95). Loyer : 343 €/m² HT HC. Transaction : Groupe Advisor.

OPÉRATION



Sopic Paris : 4.000 m² à Éragny-sur-Oise (95)



Sopic Paris a livré la 2^{ème} phase de l'ensemble commercial "Clos Santeuil" à Éragny-sur-Oise (95). "Clos Santeuil" : 4.000 m², 3 surfaces alimentaires (Grand Frais ; Naturalia ; Thiriet), 2 restaurants (Hippopotamus ; Au Bureau), 250 parkings. Ouverture : fin 2020. Investisseurs : Foncière Patrimonia ; Arkéa Crédit Bail. Architecte : Outsign.

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

RÉGIONS

INVESTISSEMENTS

Fiducial Gérance : 5.300 m² de BNP Paribas Reim à Tours (37)



Fiducial Gérance a acquis, pour la Scpi Ficommerce, un ensemble commercial de 5.300 m² à Tours (37) - Zone commerciale de la Petite Arche. Utilisateurs : Gifi ; Cache-Cache ; Boulangerie Ange ; Maison de la Literie ; restaurant. Vendeur : véhicule géré par BNP Paribas Reim. Conseil acquéreur : VXL Notaires. Conseil vendeur : étude Thibierge. Transaction : EOL (département investissement).

Groupe Frey : 5.130 m² à Calais (62)

Le Groupe Frey a cédé un retail park de 5.128 m² à Calais (62) - Zac des Cailloux. Utilisateurs : Stokomani ; Maxi Zoo ; Jysk... Acquéreur : investisseur privé. Conseil acquéreur : Invictus Notaires Paris (Me Yvon Gérard). Conseil vendeur : Hausmann Notaires (Me Raphaëlle de Beaumont). Transaction : UP! Real.Estate.

Lammersart (59) : Baltis Partners



Baltis Partners a acquis, pour 2 investisseurs privés, un local commercial de 87 m² au 83 rue du Bourg, Lammersart (59). Utilisateur : Banque Populaire du Nord. Conseils acquéreur : Me Tristan Savouré ; FL Concept (Laurent Féat).

LOCATIONS

Aäsgard : 590 m² à Evreux (27)



Aäsgard a loué un local commercial de 590 m² boulevard du 14 Juillet, Evreux (27)

- Zone commerciale Evreux-Guichainville. Ex-utilisateur : Chantemur. Transaction : Réseau Brokers (Laurent Motte).

GoBabyGym : 260 m² à Rennes (35)

GoBabyGym, salle de sport pour enfants, a loué un local commercial de 260 m² au 114 rue Eugène Pottier, Rennes (35). Loyer : 130 €/m² HT HC. Transaction : Giboire Entreprise.

La Planque Food : 140 m² à Bordeaux (33)

La Planque Food a loué un local commercial de 143 m² au 35 rue d'Armagnac, Bordeaux (33) - Euratlantique. Loyer : 243 €/m² HT. Bailleur : Covivio. Transaction : Vacher Entreprise et Commerce.

Saint-Caprais-de-Bordeaux (33) : Confort Menuiserie d'Aquitaine



Confort Menuiserie d'Aquitaine a loué un local commercial de 60 m² à Saint-Caprais-de-Bordeaux (33) - Zac du Limancet. Loyer annuel : 8.640 € HT HC. Transaction : Réseau Brokers (Dominique Joubert).

Arles (33) : Le Grill d'Arès



Le Grill d'Arès a loué un local commercial de 40 m² au 16 avenue de la Libération, Arles (33). Cession de fonds de commerce : 16.500 €. Loyer annuel : 8.200 € HT HC. Transaction : Réseau Brokers (Dominique Joubert).

OPÉRATIONS

Apsys : 70.000 m² à Saint-Etienne (42)

Apsys a inauguré le centre commercial "Steel" à Saint-Etienne (42) - Zac Pont de l'Âne - Monthieu. Ensemble : 70.000 m² GLA, 52.500 m² de surf. de vente, 70 unités de commerces/restaurants/loisirs, 35.000 m² d'espaces verts aménagés, 1.600 parkings. Utilisateurs : Leroy Merlin ; Décathlon ; Boulanger ; Maisons du Monde... Architectes : Sud Architectes ; Atelier Rivat ; Studio Briand & Berthereau. Investissement : 200 M€.

Groupe Brillhac : 1.520 m² à Phalsbourg (57)



Le Groupe Brillhac a livré un supermarché au 3 rue de Strasbourg, Phalsbourg (57) - Zac de Louvois. Ensemble : 1.520 m² de surf. bâtie sur 8.745 m² de surf. foncière. Utilisateur : Aldi.

Keys Reim : 1.200 m² à Lille (59)

Keys Reim va transformer la halle G1 en un lieu mixte dédié au bien-être et à l'agriculture urbaine à Lille (59). Ex-usine de métallurgie Fives Cail. Ensemble : emprise au sol d'env. 1.200 m² dont un préau de 298 m². Projet : développement d'un immeuble mixte comprenant une ferme urbaine, une salle d'escalade, une brasserie artisanale, 1 bar à jus, 1 espace yoga. Début des travaux : novembre 2021. Ouverture : janvier 2023. Aménageur : Soreli.

INTERNATIONAL

INVESTISSEMENTS

Batipart/Covéa : 42 actifs en Europe pour 500 M€

Batipart a acquis, aux côtés de Covéa, un portefeuille d'actifs paneuropéen. Opération de sale and leaseback. Portefeuille : 42 actifs répartis dans 4 pays (France, Espagne, Italie et Portugal), 400.000 m². Vendeur : groupe Adeo, qui conservera 20 % de la structure nouvellement créée pour cette acquisition. Enseignes : Leroy Merlin ; Bricoman. Investissement : +500 M€. Conseils acquéreur : étude Cheuvreux ; cabinet De Pardieu Brocas Maffei ; cabinet Elvinger Hoss Prussen. Conseils vendeur : étude Wargny-Katz ; cabinet Gide Loyrette Nouel ; cabinet Arendt & Medernach ; Herbert Smith Freehills ; Natixis Partners Real Estate.

Benson Elliot : 18.600 m² de RDI Reit en Allemagne pour 65,5 M€



Benson Elliot a acquis le centre commercial "Schloss-Strassen Center" à Berlin (Allemagne) - Steglitz-Zehlendorf. Ensemble : 18.600 m², 350 parkings. Taux d'occupation : 97 %. Utilisateurs : Rewe ; dm-drogerie markt ; Primark... Vendeur : RDI Reit. Investissement : 65,5 M€.

ACTIVITÉ ET LOGISTIQUE

PARIS

OPÉRATION

Icade/Segro : projet tertiaire/logistique à Paris 13



Icade et Segro ont signé avec Sncf les promesses foncières pour le site de la gare des Gobelins à Paris 13. Projet tertiaire/logistique : 2 immeubles de bureaux totalisant 14.000 m², 4.600 m² dédiés au sport, serres agricoles, jardin de 1,3 ha, 1 centre de distribution urbaine de 75.000 m² en s-sol. Livraison : 2025. Architectes : Ateliers 4+ ; Data architectes ; Anyoji Beltrando.

RÉGION PARISIENNE

INVESTISSEMENTS

3A Immo : 1.750 m² à Sarcelles (95) pour 1,55 M€

3A Immo a acquis 1.747 m² d'activité rue de l'Escouvrier, Sarcelles (95). Prix de vente : 1,55 M€ HT HC. Transaction : Scamac immo.

AB Sagax : 1.590 m² à Champigny-sur-Marne (94) pour 1,8 M€



AB Sagax a acquis un parc d'activité à Champigny-sur-Marne (94). Ensemble : 1 bâtiment de 1.589 m² sur 1 terrain de 2.500 m². Taux d'occupation : 69 %, 4 utilisateurs. Investissement : 1,8 M€ NV. Transaction : DBX Conseil Paris-Est.

Buy Invest : 1.110 m² à Saint-Ouen-l'Aumône (95)

Buy Invest a acquis 1.110 m² de locaux d'activité au 10 rue du Bois du Pont, Saint-Ouen-l'Aumône (95). Prix de vente : 630 €/m² HD. Vendeur : Sci Les Bethunes. Transaction : Nexity Conseil et Transaction.

Unicars Distribution : 800 m² à Corneilles-en-Parisis (95)

Unicars Distribution a acquis 800 m² de locaux d'activité au 92 boulevard Joffre, Corneilles-en-Parisis (95). Prix de vente : 1.375 €/m² HD. Vendeur : Sci privée. Transaction : Nexity Conseil et Transaction (acquéreur) ; DBX Conseil (vendeur).

Brennus Property : 630 m² à Taverny (95)

Brennus Property a acquis 630 m² de locaux d'activité rue Marguerite Perey, Taverny (95). Prix de vente : 1.392 €/m² HD. Vendeur : Sccv Acti Parc Taverny. Transaction : Nexity Conseil et Transaction.

DG Immo : 600 m² à Mitry-Mory (77)

DG Immo a acquis 600 m² d'activité rue Léon Foucault, Mitry-Mory (77). Prix de vente : 410.000 € HT HC. Transaction : Scamac Immo.

LOCATIONS

Etche : 1.970 m² à Villebon-sur-Yvette (91)



Etche a loué 6 lots pour une surf. totale de 1.970 m² au sein de son parc d'activité "Etche Park" à Villebon-sur-Yvette (91). 3 utilisateurs : une administration ; 3C Clim ; Epsealon. Promoteur : Gefec. Commercialisation : DBX Conseil ; Cushman & Wakefield ; BNP Paribas Real Estate ; CBRE.

MC Autos : 290 m² à Argenteuil (95)



MC Autos a loué un entrepôt accompagné de bureaux d'une surf. totale de 288 m² au 57 bis rue de Salonique, Argenteuil (95). Loyer annuel : 23.976 € HT HC. Transaction : EOL.

AFCE : 80 m² à Lisses (91)



AFCE, plomberie, a loué un local d'activité de 80 m² au 5 rue des Cerisiers, Lisses (91). Loyer annuel : 7.464 € HT HC. Transaction : Réseau Brokers (Vu Lam).

OPÉRATION

Groupe Elcimaï/Epa Sénart : 22.000 m² à Cesson et Savigny-le-Temple (77)



Le Groupe Elcimaï et l'Epa Sénart ont obtenu le permis de construire pour le projet d'usine du futur 4.0 sur les communes de Cesson et Savigny-le-Temple (77) - Parc d'activité du Bois des Saints-Pères. Unité de production : superficie cible de 22.000 m² bâti (le programme industriel s'étend sur une surface de 10.000 m² à 35.000 m², avec une flexibilité de l'assiette foncière de 3 à 8 ha).

RÉGIONS

INVESTISSEMENTS

Aviva Investors : 35.000 m² de PRD à Verrières-en-Anjou (49)



Aviva Investors a acquis, pour l'un de ses mandants, un entrepôt à construire de 35.000 m² à Verrières-en-Anjou (49) - Parc d'activité de l'Océane. Livraison : T3 2021. Taux de pré-commercialisation : 100 %, utilisateur de 1^{er} ordre. Réalisation : Per-

cier Réalisation et Développement (PRD).
Conseils acquéreur : Ecor Ingénierie ; DLA Piper (Myriam Mejdoubi) ; étude Screeb (Aurélien Bourdet ; Aurélie Paresys).
Conseils vendeur : EOL ; cabinet Realex.

Credit Suisse Asset Management/ Belvedere Capital : 28.000 m² à Montagnat (01)



Credit Suisse Asset Management et Belvedere Capital ont acquis en Vefa, pour un fonds, une plateforme logistique à Montagnat (01). Ensemble : 28.000 m², centrale photovoltaïque en toiture, capacité d'extension de 6.000 m². Taux de pré-commercialisation : 100 %. Utilisateur : acteur de la distribution, durée ferme de 9 ans. Conseils acquéreurs : C&C Notaires ; CMS Francis Lefebvre ; Etyo ; Siemens ; Cushman & Wakefield. Conseils vendeur : étude Alcaix & Associés ; Fabien Lefebvre avocat ; Immasset ; Arthur Loyd.

Alderan : 20.000 m² à Chauray (79)



Alderan a acquis, pour la Scpi ActivImmo, le parc d'activité "Le Parc des Colonnes" à Chauray (79) - secteur des Rochereaux. Opération "off market". Ensemble : 5 bâtiments d'activité/bureaux (80/20), 20.000 m², réserve foncière pour 3 bâtiments supplémentaires. 22 utilisateurs.

Groupama Gan Reim : 12.200 m² à Ablaincourt (80) pour 8,7 M€



Groupama Gan Reim a acquis, pour la Scpi Affinités Pierre, une plateforme logistique à Ablaincourt (80). Actif : 12.200 m², livré fin janvier 2020. Utilisateur : De Rijke France, bail ferme de 9 ans. Vendeur : Capstone Development. Investissement : 8,7 M€ DI.

Conseils acquéreur : étude notariale Panhard & Associés (Me Baffoy) ; cabinet Baker McKenzie (Me Varandas) ; PILM ; ICF Environnement.

Norma Capital : 3.300 m² à Poitiers (86)



Norma Capital a acquis, pour la Scpi Vendôme Régions, un ensemble d'activité/bureaux de 3.300 m² à Poitiers (86) - Zone industrielle et tertiaire de la République. Utilisateur : Saf, filiale du Groupe Logista. Bail commercial : 3/6/9 ans. Vendeur privé. Transaction : Arthur Loyd Poitou Vendée.

Groupe Etche : 2.470 m² à Avermes (03) pour 3,3 M€



Le Groupe Etche a acquis un entrepôt frigorifique en froid négatif de 2.472 m² à Avermes (03). Utilisateur : Sogepat, filiale d'Arytsa France. Bail ferme de 12 ans. Investissement : 3,3 M€ HD. Financement : BPI. Conseils : Valérie Spira (CBRE) ; Me Sonia Zantour.

Locakase : 2.400 m² à Rennes (35)

Locakase, self-stockage, a acquis un local d'activité de 2.400 m² au 30 rue des Veyettes, Rennes (35) - Zi Sud Est. Transaction : Groupe Giboire.

Foncière Aalto : 2.080 m² à Couëron (44)



Foncière Aalto a acquis en Vefa, pour un groupe d'investisseurs, un bâtiment d'activité de 2.081 m² à Couëron (44) - Zac des Hauts de Couëron III. Utilisateur : Crouzet, filiale de LBO France et d'InnoVista Sensors. Promoteur : Groupe Legendre. Transaction : Cap Transactions.

Muret (31) :

1.500 m², 6,8 % de rendement

Un groupe d'investisseurs privés a acquis un immeuble d'activité/bureaux rue Pierre de Fermat, Muret (31) - Zac Porte de Muret. Parcelle de 3.610 m². Actif : 1.500 m² de surf. locative dont 325 m² de bureaux. Utilisateur : SD Services. Bail commercial 3/6/9 ans. Rendement AEM : 6,8 %. Transaction : Fika.

Ambergris : 1.240 m² à Chaponost (69)



Ambergris a acquis un local mixte de 1.329 m² à Chaponost (69). Terrain indépendant de 3.384 m². Ensemble : entrepôt de 1.029 m², 300 m² de bureaux, 26 parkings. Taux d'occupation : 100 %. Utilisateur : Sulzer Pompes France. Taux AEM : 8,30 %. Transaction : Valoris Real Estate.

Osean Propreté : 800 m² à Le Thor (84)



Osean Propreté, nettoyage professionnel/industriel, a acquis un bâtiment d'activité de 800 m² à Le Thor (84). Terrain clos de 2.800 m². Conseils : cabinet FP-2i-Entreprises (Franck Testanier) ; étude de Me Célia Magnan.

CCAH : 510 m² à Beauvais (60)



Le Centre Champagne Ardennes de l'Habitat (CCAH) a acquis un local d'activité de 505 m² au 6 rue Gustave Eiffel, Beauvais (60) - Zac de Ther. Transaction : Arthur Loyd Oise.

Tec3i : 340 m² à Messein (54)



Tec3i a acquis un local d'activité de 340 m² à Messein (54) - Zac du Breuil. Transaction : CBRE Acte.

Amaneo : 260 m² à Vénissieux (69)

Amaneo, miroiterie, a acquis 262 m² d'activité au 4-6 rue Roger Planchon, Vénissieux (69). Prix de vente : 315.000 € HT HC. Vendeur : CMC. Transaction : Brice Robert Arthur Loyd Lyon.

Sagecli 33 : 60 m² à Saint-Jean-d'Illac (33)



Sagecli 33 a acquis un local de stockage/bureaux de 60 m² à Saint-Jean-d'Illac (33) - Spi Parc Thalès. Prix de vente : 1.666 €/m² HT. Transaction : Fika.

LOCATIONS

Mobivia : 103.000 m² de Mountpark à Meung-sur-Loire (45)

Mobivia a loué une plateforme logistique de 103.000 m² au sein du parc "Mountpark Orléans" à Meung-sur-Loire (45) - Parc Synergie Val de Loire. Livraison : T2 2021. Exploitation : 3Pl M2Log, joint venture de Log's et de Deret. Bailleur : Mountpark. Transaction : Tostain ; JLL.

L'Oréal : 35.000 m² d'Arefim à Orléans (45)



Le Groupe L'Oréal a loué un centre logistique au sein du "Cosmetic Park" à Orléans (45). Ensemble : 35.000 m² dont 2.314 m² de bureaux. Début des travaux : octobre 2020. Livraison : fin 2021. Bail ferme de 9 ans. Bailleur : Arefim. Conseils bailleur : JBD Expertise ; SCP Varin & Associés ; JLL.

C-Log : 25.000 m² à Cambrai (59)

C-Log, filiale du groupe Beaumanoir, a loué env. 25.000 m² au sein du parc E-Valley à Cambrai (59). Ensemble : 4 cellules d'entrepôts logistiques de 6.000 m² chacune, 1.100 m² de bureaux. Livraison : printemps 2021. Bail ferme de 9 ans.

Poste Immo : 12.700 m² de Etche à Mer (45)



Poste Immo a loué un entrepôt logistique de 12.700 m² à Mer (45). Bail 3/6/9 ans. Bailleur : Etche.

Colis Privé : 4.250 m² à Gignac-la-Nerthe (13)



Colis Privé, filiale de Hopps Group, a loué un bâtiment mixte au sein d'Alpha Park avenue Lino Ventura, Gignac-la-Nerthe (13). Actif : 4.250 m² de locaux d'activité et de bureaux, quais de déchargement... Transaction : EOL.

Fidel Fillaud : 3.000 m² à Ludres (54)



Fidel Fillaud a loué un entrepôt rénové rue Pierre et Marie Curie, Ludres (54) - Dynapôle Ludres-Fléville. Ensemble : 3.000 m², 2 quais. Transaction : CBRE Acte.

Formation Bouquinet : 2.100 m² à Rennes (35)

Formation Bouquinet a loué un local d'activité de 2.100 m² au 25 rue du Manoir de Servigné, Rennes (35). Transaction : Groupe Giboire.

Hertz : 1.090 m² à Lyon (69)



Hertz a loué 1.091 m² de locaux d'activité dont 216 m² de bureaux au 147 rue Marcel Merieux, Lyon 7 (69). Transaction : Valoris Real Estate.

ABC Echafaudages : 800 m² à Bordeaux (33)

ABC Echafaudages a loué un entrepôt de 800 m² au 12 quai de la Souys, Bordeaux (33). Loyer : 56 €/m² HT. Transaction : Vacher Entreprise & Commerce.

Tier Mobility France : 790 m² à Saint-Fons (69)



Tier Mobility France (opérateur de trottinettes électriques) a loué un local d'activité accompagné de bureaux d'une surf. totale de 785 m² au 28-32 rue Charles Antoine Martin, Saint-Fons (69). Loyer annuel : 62.100 € HT HC. Transaction : EOL.

JSC France : 780 m² à Saint-Priest (69)



JSC France, maintenance/déploiement des réseaux de télécommunications pour les opérateurs, a loué un local d'activité de 780 m² au 1 rue de Lombardie, Saint-Priest (69). Loyer : 87 €/m² HT HC. Bailleur : Eurogal. Transaction : EOL.

Sonepar : 750 m² à Cluses (74)

Sonepar, distribution de matériel électrique, a loué un local d'activité neuf de 750 m² au 325 rue des Prés, Cluses (74). Loyer annuel : 70.000 € HT HC. Transaction : Réseau Brokers (Richard Baranton).

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

UCC Garage : 720 m² à Genas (69)



UCC Garage a loué un local d'activité accompagné de bureaux d'une surf. totale de 720 m² au 29 rue Roger Salengro, Genas (69). Loyer annuel : **41.500 € HT HC**. Transaction : EOL.

Afpa : 710 m² à Beauvais (60)



L'Agence nationale pour la Formation Professionnelle des Adultes (Afpa) a loué un local d'activité de 709 m² au 3 avenue Pierre Bérégoov, Beauvais (60). Transaction : Arthur Loyd Oise.

Morpheus : 320 m² à Sathonay-Camp (69)

Morpheus a acquis 319 m² d'activité au 6 boulevard des Monts d'Or, Sathonay-Camp (69). Prix de vente : **335.000 € HT HC**. Vendeur : Scv Mer Rouge. Transaction : Brice Robert Arthur Loyd Lyon.

OPÉRATIONS

Faubourg Promotion/Idec : 70.000 m² à Donzère (26)



Faubourg Promotion et Idec ont lancé la construction d'une base logistique grande hauteur de 70.000 m² à Donzère (26) - Parc des Eoliennes. Ensemble : cellules de stockage sèches à températures dirigées (froid positif et négatif), 5 cellules automatisées, 2 blocs de bureaux... Utilisateur : Intermark. Remise des clés globale : été 2022.

Gemfi : 28.950 m² pour AEW Ciloger à Cestas (33)



Gemfi (Gicram Groupe) a livré un entrepôt logistique de classe 1 de 28.950 m² à Cestas (33) - Parc de Jarry. Ensemble : 4 cellules, dont 2 supérieures à 6.000 m². Utilisateur : Joué Club, bail ferme de 9 ans. Investisseur : AEW Ciloger. Commercialisation : BNP Paribas Real Estate.

Idec : 20.000 m² à Toulouse (31)

Idec a livré une plateforme de stockage d'env. 20.000 m² à Toulouse (31). Ensemble : 3 cellules de 6.000 m², 1 bloc de bureaux de 1.700 m² sur 3 niveaux. Utilisateur : Daher, aéronautique.

GSE : 13.900 m² à Saint-Paul-Trois-Châteaux (26)



GSE va réaliser un site multi-fonctions de 13.900 m² à Saint-Paul-Trois-Châteaux (26). Ensemble : 9.000 m² d'entrepôts de stockage, 3.000 m² d'ateliers de production, 1.000 m² de bureaux, boutique de 900 m². Début du chantier : novembre 2020. Utilisateur : Icko, équipement pour les apiculteurs. Architecte : cabinet Apside Architecture.

Argan : 21.500 m² à Vendenheim (67)



Argan a livré un entrepôt frigorifique de 21.500 m² à Vendenheim (67). Ex-raffinerie Petroplus. Actif : 1/3 du bâtiment en froid négatif, 2/3 en froid positif, 2 plots de

bureaux pour une surf. totale de 1.200 m², centrale photovoltaïque d'une puissance de 1.200 kWc en toiture. Utilisateur : Auchan, bail ferme de 9 ans.

INTERNATIONAL

INVESTISSEMENT



Camoor/AIMCo : 6 entrepôts au Royaume-Uni pour 62 M€

Camoor et AIMCo ont acquis un portefeuille logistique de 6 entrepôts au Royaume-Uni. Utilisateurs : Hamleys ; CEVA ; ITAB ; Transmec ; Grupo Antolin. Vendeur : LondonMetric. Investissement : 57,3 M€ (env. 62 M€). Rendement initial net : 5,3 %. Conseil vendeur : Acre Capital Real Estate.

OPÉRATION



P3 Logistic Parks : 58.000 m² en Pologne



P3 Logistic Parks a livré un entrepôt près de Varsovie (Pologne) - Parc P3 Mszczonów. Ensemble : 58.000 m², 103 quais de chargement, réserve foncière permettant une extension de 100.000 m² d'espace locatif. Utilisateur : PepsiCo. Opérateur : ID Logistics. Contractant général : Kajima Poland.

LOCATION



TEDi : 84.000 m² de P3 Logistic Parks en Allemagne



TEDi a loué 84.000 m² au sein du parc "P3 Kamen" à Kamen (Allemagne). Ensemble : cellules de 12 m de haut construites en 3 unités, chacune ayant une surf. de stockage comprise entre 18.000 m² et 33.000 m². Bail de 10 ans. Installation : à partir de novembre 2020. Bailleur : P3 Logistic Parks. Conseil bailleur : Loginvest. Transaction : BNP Paribas Real Estate.

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

HÔTELS ET RÉSIDENCES GÉRÉES

RÉGION PARISIENNE

OPÉRATION

Groupe Caisse des Dépôts/Arpavie/CDC Habitat/Icade : plateforme gérontologique multi-services à Villiers-le-Bel (95)



Le Groupe Caisse des Dépôts, Arpavie, CDC Habitat et Icade ont lancé la construction d'une plateforme gérontologique multi-services à Villiers-le-Bel (95). Ensemble : 7.340 m², 1 ehpad de 110 places, 1 Accueil de Jour (AJ) de 20 places, 1 Hébergement Temporaire (HT) de 20 places, 1 Service Polyvalent d'Aide et de Soins A Domicile (SPASAD). Gestionnaire : Arpavie. Investisseur/propriétaire/bailleur : CDC Habitat. Maître d'ouvrage : Icade Promotion. Livraison : S1 2022.

RÉGIONS

INVESTISSEMENT

Groupe Kley : 2 résidences étudiantes à Reims (51) et à Rouen (76)



Le groupe Kley a acquis, en Vefa, 2 résidences étudiantes :

- à Reims (51) - quartier Clairmarais : 7.500 m² sur 8 niveaux. Capacité d'accueil : 304 étudiants. Ouverture : rentrée 2022. Vendeur : Nacarat.
- à Rouen (76) : 5.356 m² sur 6 niveaux. Capacité d'accueil : 211 étudiants. Ouverture : rentrée 2022. Vendeur : Adim.

OPÉRATIONS

Icade Promotion : clinique de 27.000 m² à Saint-Jean-de-Védas (34)

Icade Promotion a livré la clinique "Saint-Jean" rue des Jasses, Saint-Jean-de-Védas

(34). Ensemble : 27.000 m², 272 lits/places, 24 salles d'opérations, service d'accueil des urgences, service de réanimation, unité de dialyse. Maîtrise d'œuvre : A+ Architecture. Propriétaire : CAP Santé.

Coffim/Résidence Etudes : 2 résidences à Limoges (87)

Coffim et Résidence Etudes réalisent sur un même terrain une résidence étudiante et une résidence seniors à Limoges (87) :

- Résidence étudiante "Les Estudines Las Rodas" : 4.130 m² sdp, 159 logements, 35 parkings. Livraison : T3 2021.
- Résidence seniors "Rives de Vienne" : 4.490 m² sdp, 91 logements, 18 parkings. Livraison : T4 2021.

Architecte : Ory & Associés.

Eiffage Immobilier/Sergic Résidences Services : 2 RSS à Clermont-Ferrand (63) et à Saint-Ouen (93)



Eiffage Immobilier et Sergic Résidences Services vont réaliser 2 résidences services seniors (RSS) à :

- Clermont-Ferrand (63) : 6.800 m² sdp, 114 logements, commerce de 250 m² en pied d'immeuble, 28 parkings.
- Saint-Ouen (93) : 5.100 m² sdp en R+6, 91 logements, 20 parkings. Résidence intégrée dans une opération de 163 logements en accession.

B3 Ecodesign : 1.320 m² à Périgueux (24)



B3 Ecodesign, filiale d'Eiffage Construction, a livré un centre d'Hébergement d'Urgence à Périgueux (24). Ensemble : 2 bâtiments, surf. totale de 1.320 m², capacité de 62 personnes. Ouverture : automne 2020. Client : Synonym, filiale de Nexity. Bailleur social : DomoFrance. Exploitant : Halte 24. Architecte : Moonarchitectures.

INTERNATIONAL

INVESTISSEMENTS

Covivio : portefeuille de 8 hôtels pour 573 M€



Covivio, via sa filiale Covivio Hotels, a finalisé l'acquisition d'un portefeuille de 8 hôtels à Rome, Florence, Venise (Italie), Nice (France), Prague (République tchèque) et Budapest (Hongrie). Portefeuille : 1.115 chambres. Exploitant : NH Hotels. Baux long terme triple net. Investissement : 573 M€, y compris 86 M€ de travaux. Rendement minimum : 4,7 %.

Aedifica : 2 résidences de soins aux Pays-Bas

Aedifica a acquis 2 résidences de soins à construire aux Pays-Bas à :

- Goes. Capacité de 28 résidents. Livraison : T1 2022. Exploitant : Martha Flora. Investissement total : 7 M€. Rendement locatif brut initial : 5,5 %.
- Hulsberg. Capacité de 28 résidents. Livraison : T4 2021. Exploitant : Martha Flora. Investissement total : 6 M€. Rendement locatif brut initial : 5,5 %.

Aedifica : centre de soins aux Pays-Bas pour 10 M€

Aedifica a acquis un centre de soins dédié à la santé mentale à Epen (Pays-Bas). Capacité d'accueil : 59 patients. Exploitant : U-center. Contrat de location triple net non-résiliable de 20 ans. Investissement : env. 10 M€. Rendement locatif net initial : environ 6 %.

LOCATION

HR Group/Accor : hôtel d'Union Investment en Allemagne

HR Group et Accor ont prolongé de 15 ans le bail de l'hôtel "Pullman Berlin Schweizerhof" situé sur la Budapester Straße, Berlin (Allemagne). La durée du bail passe de 15 à 30 ans. Bailleur : Union Investment.

LOGEMENTS

PARIS

INVESTISSEMENT



Ivanhoé Cambridge : 4.000 m²



Ivanhoé Cambridge a acquis un ensemble mixte de 4.000 m² boulevard Voltaire, Paris 11. Ensemble : 1 immeuble résidentiel, 1 ancien espace industriel, 1 rue intérieure privée. Projet de restauration/restructuration : combinaison de lofts haut de gamme, espaces de travail polyvalents, commerces. Livraison : fin 2023. Redéveloppement : Assembly. Conseils acquéreur : C&C Notaires ; DLA Piper ; BNP Paribas Real Estate.

RÉGION PARISIENNE

INVESTISSEMENTS



CDC Investissement Immobilier : 100 logements d'Eiffage Immobilier à Rueil-Malmaison (92)



CDC Investissement Immobilier a acquis en Vefa, pour la Caisse des Dépôts, 2 immeubles résidentiels au sein de l'ensemble "Ô Domaine" situé 6-8 rue Lionel Terray, Rueil-Malmaison (92) - quartier Buzenval. Ensemble : surf. globale de 7.000 m², 100 logements, 143 parkings. Livraison : T4 2022. Promoteur/vendeur : Eiffage Immobilier. Conseil acquéreur : étude Panhard et Associés (Me Marie-Laure Baffoy). Conseil vendeur : étude Rive Gauche Notaire (Me Anne-Sophie Aguessy).

CDC Investissement Immobilier : 75 logements d'Ogic à Clichy (92)

CDC Investissement Immobilier a acquis en Vefa, pour la Caisse des Dépôts, un ensemble résidentiel à Clichy (92) - Zac du Bac d'Asnières. Ensemble : 3 bâtiments de 7 à 10 étages, 5.815 m² de surf. habitable,

75 logements, 55 parkings. Livraison : T2 2023. Promoteur/vendeur : Ogic. Conseil : étude Thibierge.

Braxton Asset Management : 2 actifs à Versailles (78)

Braxton Asset Management a acquis, pour l'un de ses clients, 2 immeubles résidentiels au 149 boulevard de la Reine, Versailles (78). Ensemble : 2.000 m² de surf. globale, 33 logements. Projet : réhabilitation de l'ensemble afin de revendre les appartements.

OPÉRATIONS



Vinci Immobilier : 6,4 ha à la Seine-Saint-Denis (93)

Vinci Immobilier va réaliser le projet "Universeine", une opération d'aménagement et de requalification d'une ancienne friche industrielle de 6,4 ha à la Seine-Saint-Denis (93) - Zac du Village Olympique et Paralympique. "Universeine" : 6.000 lits, 33.000 m² d'espaces de services et de travail durant les Jeux de Paris en 2024 puis reconversion dès 2025 en logements (68.000 m²), bureaux (56.000 m²), commerces/locaux d'activité (4.000 m²). Partenaire : Solideo.

Pitch Promotion : 238 logements à Rueil-Malmaison (92)



Pitch Promotion va réaliser la résidence "High Garden" à Rueil-Malmaison (92) - écoquartier de l'Arsenal. Ensemble : 3 bâtiments dont 2 d'habitation, 238 logements pour une surf. totale de 15.000 m² sdp, 2.554 m² sdp de locaux commerciaux. Début des travaux : T2 2021. Livraison : T3 2023. Architecte : Hamonic + Masson & Associés.

Sopic Paris : 95 logements au Plessis-Robinson (92)

Sopic Paris va réaliser la résidence "Le Prélude" au 14 voie d'Igny, Le Plessis-Robinson (92). Ensemble : 3 bâtiments, 95 logements, 143 parkings. Livraison : T4 2022. Architecte : Breitman & Breitman.

Verrecchia : 81 logements à Chelles (77)



Verrecchia va réaliser la résidence "Villa Caliensis" à Chelles (77) - quartier de l'Aulnoy. Ensemble : 2 bâtiments, 81 logements, 2 commerces en pied d'immeuble, 96 parkings. Livraison : T3 2023. Architecte : A26 BLM.

MDH Promotion : 24 maisons à Brie-Comte-Robert (77)



MDH Promotion va réaliser le programme "Le Clos des Érables" à Brie-Comte-Robert (77). Ensemble : 24 maisons, 54 parkings. Livraison : T4 2022. Architecte : cabinet Semon Rapaport.

RÉGIONS

INVESTISSEMENTS



Pivot Panda : 700 m² à Marseille (13)



Pivot Panda a acquis, avec SK Invest et Emstone, un immeuble résidentiel de 700 m² au 28 rue Dieudé, Marseille 6 (13). Restructuration prévue. Montant de l'acquisition/rénovation : 3 M€. Financement : Crédit Mutuel ; La Banque Postale. Conseil : office notarial Criquet & Pretti Janin.

**Swiss Life Asset Managers France/
Cedrus & Partners : 14 logements
à Saint-Jacques de la Lande (35)**



Swiss Life Asset Managers France et Cedrus & Partners ont acquis, pour l'Opcci Impact Investing, 14 logements à Saint-Jacques-de-la-Lande (35) - Zac de la Courrouze. Livraison : avril 2022. Vendeur : Espacil Accession.

OPÉRATIONS

Capelli : 230 logements à Mougins (06)

Capelli va réaliser un programme résidentiel à Mougins (06). Ensemble : 15.000 m² sdp, 230 logements, commerces. Chiffre d'affaires potentiel : 70 M€. Permis de construire : début 2021.

**Linkcity Sud-Est :
187 logements à Seynod (74)**



Linkcity Sud-Est va réaliser le programme mixte "Grand Angle" à Seynod (74). Ensemble : 13.800 m² sdp, 5 bâtiments, 187 logements dont 99 locatifs sociaux, 82 locatifs intermédiaires, 6 en accession sociale, crèche de 30 berceaux, parking. Livraison : fin 2022. Construction : Bouygues Bâtiment Sud-Est. Bailleurs/investisseurs : Haute-Savoie Habitat ; Halpades ; Ideis ; Adeli2A. Architecte : AER Architectes.

**Sérénya : 80 logements
à Meung-sur-Loire (45)**



Sérénya va réaliser le village résidentiel sécurisé pour seniors "La Promenade des Moulins" à Meung-sur-Loire (45). Ensemble : 80 maisons, Club House, conciergerie. Début des travaux : fin 2020. Livraison : 2023.

**ID&AL groupe :
45 logements à Boucau (64)**



ID&AL groupe a lancé la construction de la résidence "Artean" de 45 logements à Boucau (64). Ensemble : 2 corps de bâtiments en R+2, 18 lots en accession libre, 27 lots en accession sociale. Livraison : T4 2021. Architecte : Hebrard-Lacassagne.

Réalités : 40 logements à Tours (37)



Réalités a inauguré la résidence "Wood" au 6-8 rue Valentin Haüy, Tours (37) - quartier Christ Roi. "Wood" : 40 appartements répartis sur 2 immeubles, 46 parkings. Architecte : Parallèles Architecture.

3F Sud : 34 logements au Tignet (06)



3F Sud (société de 3F/groupe Action Logement) a livré un programme de 34 logements au Tignet (06). Ensemble : 25 logements locatifs sociaux, 9 logements individuels en accession sociale PSLA. Architecte : Archi & Partners International.

**Nodi : 31 logements
à Villeneuve-d'Ascq (59)**



Nodi va réaliser la résidence "Le Tweed" à Villeneuve-d'Ascq (59) - quartier de La Maillerie. Ensemble : 31 logements dont 26 appartements et 5 maisons, 31 parkings. Livraison : T1 2023. Commercialisation : HabX.

INTERNATIONAL

INVESTISSEMENTS



**Axa IM – Real Assets :
1.233 logements de Westbrook
Partners au Royaume-Uni**



Axa Investment Managers - Real Assets (Axa IM - Real Assets) a acquis, pour le compte de clients, la résidence "Dolphin Square" comprenant 1.233 logements à Londres (Royaume-Uni) - quartier Pimlico. Vendeur : Westbrook Partners.

**Patrizia :
26.000 m² en Espagne pour 74 M€**



Patrizia a acquis un projet résidentiel clé en mains à Barcelone (Espagne) - quartier de Sant Joan Despí. Ensemble : 26.000 m², 208 unités principalement résidentielles, quelques espaces commerciaux. Livraison : 2022. Investissement : 74 M€.

**Pamera Real Estate Partners :
186 logements en Allemagne
pour 25 M€**



Pamera Real Estate Partners a acquis un portefeuille résidentiel dans le nord de l'Allemagne. Portefeuille : 10 immeubles, 9.100 m², 186 logements. Vendeur : investisseur privé. Investissement : 25 M€. Conseils acquéreur : Böttcher & Fischer Rechtsanwälté ; Argos Projektmanagement GmbH. Transaction : BNP Paribas Real Estate.

GRILLES LOCATIVES

ADDITIONNELLES

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 3						
17 rue Pastourelle	Bureaux	Services Généraux	80	460	Evolis	-
Paris 2						
24 rue Feydeau	Bureaux	Nano Corp	80	408	Evolis	-
Paris 11						
Rue d'Aubervilliers	Activité	Pompadour	140	125	Scamac Immo	-
Paris 13						
8 rue Baudoin	Bureaux	Protelco	138	261	Evolis	-
101 rue du Moulin des Prés	Bureaux	Distribarium	115	303	Evolis	-
Paris 14						
11 boulevard Brune	Bureaux	Interstis Groupe Vipp	327	300	Nexity Conseil et Transaction	Sofidy/ Immorente
Paris 18						
7/9 rue Croix Faubin	Bureaux	My Flex Office	700	360	Nexity Conseil et Transaction	Richardiere Sas/ Nexity
Paris 20						
14 rue du Docteur Gley	Bureaux	Voip Telecom	2.280	340	Nexity Conseil et Transaction	-
Bussy-Saint-Martin (77)						
Avenue du Gué Langlois	Activité	Airpur	200	120	Scamac Immo	-
Chelles (77)						
Chemin du Sempin	Activité	Proxi Habitat	206	102	Scamac Immo	-
Chemin du Sempin	Activité	S.D.E	375	103	Scamac Immo	-
Combs-la-Ville (77)						
Rue René Dumont	Activité	MS Batiment 77	28	124	Scamac Immo	-
Chelles (77)						
17 rue de l'Ormeteau	Activité	ASH Energie	391	72	Valteos	-
Croissy-Beaubourg (77)						
Boulevard Georges Bidault	Activité	UJ Motors	154	70	Scamac-Immo	-
Emerainville (77)						
13/24 rue Vladimir Jankelevitch	Bureaux	GSG Transport Express	175	17.500/an	EOL	Fipam
Lagny (77)						
Rue d'Orgemont	Bureaux	RKOP	65	240	Scamac Immo	-
Le Mesnil-Amelot (77)						
Rue de la Grande Borne	Activité	Risun Solar SAS	793	95	Scamac Immo	-
Lieuxaint (77)						
Rue Benjamin Delessert	Activité	Cer Elec	399	93	Scamac Immo	-
Meaux (77)						
Avenue du Président Roosevelt	Bureaux	Association Envergure	178	195	Scamac Immo	-
Quincy-Voisins (77)						
Voie Gallo Romaine	Activité	Eurl Etablissement Hul	307	58	Scamac Immo	-
Saint-Fargeau-Ponthierry (77)						
Rue des Lutins	Activité	Sferis	139	90	Scamac Immo	-
2 allée des Lutins	Activité	Lafrenchi	139	90	Evolis	-
Rue des Lutins	Activité	Spindles	296	90	Scamac Immo	-
Rue des Lutins	Activité	NM Services	289	90	Scamac Immo	-
Ballancourt-sur-Essonne (91)						
Route de Fontenay	Activité	Fuzinato Cloison	148	108	Scamac Immo	-
Bondoufle (91)						
11 rue Gustave Madiot	Activité/ Bureaux	Gr Bati	157	13.345/an	EOL	Fipam
Bruyères-le-Châtel (91)						
Route du Marais	Activité	EAJ - Equipement Aire de Jeux	196	90	Scamac Immo	-

	CLASSE D'ACTIFS	PRENEUR	SURFACE M ²	LOYER €/M ² HT HC	TRANSACTION	BAILLEUR
Lisses (91)						
Rue des Cerisiers	Activité	Paradis Artificiels	160	80	Scamac Immo	-
Chilly Mazarin (91)						
7 rue Ampère	Activité/ Bureaux	Escale Pharma	2.000	145.000/an	EOL	-
1 rue de l'Aubrac/Rue du Velay/ Rue du Bourdonnais	Activité/ Bureaux	Arco	289	17.340/an	EOL	-
Massy (91)						
10 rue Marcel Paul	Bureaux	S2ie	55	6.875/an	EOL	Sci Julia
Saint-Michel-sur-Orge (91)						
Rue d'Alembert	Activité	Transalp Renouvellement	5.868	13	Scamac Immo	-
Sainte-Geneviève-des-Bois (91)						
Avenue de la Résistance	Activité	Abc Minet	668	75	Scamac Immo	-
Boulogne-Billancourt (92)						
95 rue de Bellevue	Bureaux	Supernova Management	106	300	Evolis	-
Montrouge (92)						
5 bis rue Gabriel Péri	Bureaux	Sipad Connect	135	208	Evolis	-
Aulnay-sous-Bois (93)						
Garonor, Aulnay-sous-Bois, France	Bureaux	Alixio Mobilite	126	120	Evolis	-
7 rue Gaspard Monge	Bureaux	Aide au déplacement assist. mobilité	100	156	Evolis	-
Bobigny (93)						
5 rue Bernard	Activité	Ambulances Jack	260	115	Nexity Conseil et Transaction	Sci Foncière Opium
Neuilly-Plaisance (93)						
Allée Roland Garros	Bureaux	E.E.P	110	104	Scamac Immo	-
Noisy-le-Grand (93)						
Maille Nord 3 9 boulevard du Mont d'Est	Bureaux	Alixio Mobilité	185	125	Valteos	-
Pantin (93)						
Rue Delizy	Bureaux	SA Conseils	188	150	Scamac Immo	-
Romainville (93)						
58/74 rue de la Fraternité	Activité	Popinc Market	198	21.780/an	EOL	AB Group Holding
Saint-Ouen (93)						
Rue Ardoin	Activité	LTSE	1.064	150	Scamac Immo	-
Champigny-sur-Marne (94)						
Rue du Professeur Paul Milliez	Bureaux	Avocats Trabelsi Chouli	80	150	Scamac Immo	-
Chennevières-sur-Marne (94)						
Rue Gay Lussac	Activité	Atlantic Robinetterie	1.285	89	Scamac Immo	-
Créteil (94)						
Rue du Commandant Paris	Activité	Meyer	806	120	Scamac Immo	-
6 rue Eugène Frésinet	Activité	Alliance Groupe	175	123	Nexity Conseil et Transaction	Sci Socigim
Fresnes (94)						
Avenue des Prés	Activité	Diet World	280	110	Scamac Immo	-
Orly (94)						
Rue du Puits Dixme	Activité	Playback TV	634	130	Scamac Immo	-
Saint-Maur-des-Fossés (94)						
Avenue Louis Blanc	Bureaux	ADM Consulting	53	204	Scamac Immo	-
Sucy-en-Brie (94)						
4 avenue du Bouton d'Or	Activité	Gloux Matériel Electrique	374	130	Valteos	-
Valenton (94)						
3 rue Aminata Traore	Activité	Cofibat	120	135	Valteos	-
Argenteuil (95)						
Boulevard des Martyrs de Chateaubriant	Activité	Active Renovation Peinturium Design	343	86	Scamac Immo	-
58 rue de Salonique	Entrepôt/ Bureaux	Mc Autos	288	23.976/an	EOL	Sci Les Emeraudes

	CLASSE D'ACTIFS	PRENEUR	SURFACE M ²	LOYER €/M ² HT HC	TRANSACTION	BAILLEUR
Frépillon (95)						
Avenue Roland Moreno	Activité	Renotte Etirage	414	41.400/an	Nexity Conseil et Transaction	Sgip
Groslay (95)						
116 rue du Général Leclerc	Bureaux	BMS Ile-de-France (Global Sinistre)	68	13.560/an	EOL	Desrosiers Fathia
Le Plessis-Bouchard (95)						
40 rue Gabriel Péri	Bureaux	Mr Gressier	150	176	Evolis	-
Marines (95)						
17 avenue des Carreaux	Activité	Goncalves Dos Santos	102	94	Evolis	-
Vitrolles (13)						
2 voie d'Espagne Les Clairières de l'Anjoly	Bureaux	Aksis	54	6.290/an	EOL	Saint Victor Gestion
Toulouse (31)						
15 avenue de Boudeville	Activité	FT Façade 31	228	75	Valteos	-
Bègles (33)						
9 chemin de Courrejean	Activité	Dulhauste Thermique	138	110	Evolis	-
109 quai du Président Wilson	Bureaux	O Coletivo	80	98	Evolis	-
Bordeaux (33)						
Rue de Ruat	Bureaux	Yvonne et Celestine	81	190	Vacher E&C	-
Cours du Chapeau Rouge	Commerce	Contrast	131	420	Vacher E&C	-
Rue Lucien Faure	Commerce	Namaxe Store	218	220	Vacher E&C	-
Rue des Terres de Borde	Commerce	Le Fournil de Belcier	71	284	Vacher E&C	-
Place Paul Doumer	Commerce	Dermapro	71	338	Vacher E&C	-
Le Bouscat (33)						
116 route du Médoc	Bureaux	Immo de France Aquitaine	921	160	Nexity Conseil et Transaction/ CBRE Agency	Foncière Quairo 1
Le Haillan (33)						
Avenue de Magudas	Entrepôt	Meublino	200	72	Vacher E&C	-
Lormont (33)						
Quai Chaigneau Bichon	Bureaux	Al Prado	90	190	Vacher E&C	-
Libourne (33)						
Avenue du Général de Gaulle	Commerce	Nobi Nobi	110	262	Vacher E&C	-
Mérignac (33)						
13 place Charles de Gaulle	Bureaux	Eco Cero 17	120	155	Nexity Conseil et Transaction	-
Pessac (33)						
31 avenue Gustave Eiffel	Bureaux	Sully Group	111	120	Nexity Conseil et Transaction	Scpi Ficommerce
215 avenue Pasteur	Bureaux	Sarl Conseil et Management Holding	135	120	Nexity Conseil et Transaction	Sci Doug
Avenue de Canteranne	Bureaux	Groupe Fel	183	115	Vacher E&C	-
Anse (69)						
1050 avenue de Lossburg	Activité	Sarl Sécuripro Incendie	400	88	Nai Kyrios	-
Genas (69)						
63 av. des Frères Montgolfier	Activité	Sas Val's City	770	50	Nai Kyrios	-
Grigny (69)						
10 rue Robespierre	Activité	Collections d'Architectes	200	60	Nai Kyrios	-
Limas (69)						
49 avenue Lefèvre	Activité	Solak Energie	352	71	Nai Kyrios	-
Lyon (69)						
L'Europe 62 rue de Bonnel	Bureaux	Seven Partners	395	230	Brice Robert Arthur Loyd	GBR
67 cours de la Liberté	Commerce	Matelas Simons	414	45.000/an	Brice Robert Arthur Loyd conseil	Sci Liberté
Saint-Georges de Reneins (69)						
181 rue des Vernailles	Mixte	Naturanat	550	16.500/an	Aires d'Entreprises	Sci CGG Saint-Georges
Saint-Priest (69)						
Rue Louis Gatefosse	Activité	Accès Industrie	2.500	140.000/an	Brice Robert Arthur Loyd conseil	Sci Japc

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

ANCIEN HÔTEL FACE MER

ILE-DE-LA-REUNION - SAINT-DENIS (974) : 4.170 m²

Adresse : 6 rue Vavasseur, Saint-Denis (974).

Actif : 4.167 m², R+9, 55 parkings en s-sol, rénové en 2017.

Ex-hôtel face mer. Proximité axes routiers et transports en commun. Pleine propriété.

Etat général : moyen.

Occupation : libre.

Mise à prix initiale : 2.132.000 €.

Minimum d'augmentation : 50.000 €.

Début d'enchère : 27/10/2020 à 12h.

Fin d'enchère : 29/10/2020 à 16h.

www.agorastore.fr 

IMMEUBLE MIXTE

CHÂTELLERAULT (86) : 1.180 m²

Adresse : 1 boulevard Aristide Briand, Châtellerault (86).

Actif : immeuble mixte de 3.353 m², R+4.

A proximité du centre-ville.

Etat général : moyen.

Mise à prix initiale : 948.600 €.

Minimum d'augmentation : 10.000 €.

Début d'enchère : 05/10/2020 à 14h.

Fin d'enchère : 07/10/2020 à 16h.

www.agorastore.fr 



DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE NOUVELLE-AQUITAINE DIVISION DOMAINE

24 rue François de Sourdis
BP 908 - 33060 Bordeaux Cedex



VENTE IMMOBILIÈRE PAR APPEL D'OFFRES

Bel ensemble immobilier de bureaux et logements idéalement situé avec parc arboré à **Limoges (87), 1 place Jourdan.**

L'ensemble immobilier est situé en centre-ville à proximité de toutes les commodités et facilement desservi par les transports en commun.

Il est composé de 5 bâtiments à usage d'habitation et de bureaux.

Le bâtiment principal datant de 1865 présente un intérêt architectural certain.

Date limite de réception des candidatures : 7 janvier 2021

Visites sur rendez-vous au **05.87.01.93.26**

Renseignements :

drfip33.pole-gestion-domaniale@dgfip.finances.gouv.fr ou **05.56.90.77.40**

Le cahier des charges est consultable sur <https://cessions.immobilier-etat.gouv.fr>



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.

La Lettre M² sélectionne pour vous, chaque mois, les appels à manifestation d'intérêt et appels à projets, publics et privés. Les projets recensés ici sont des alertes issues d'une veille de la Lettre M² ; certains pourront faire l'objet, ultérieurement, de procédures officielles d'information qui seront publiées dès leur lancement.

PROJETS - APPELS À PROJETS - APPELS À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

VILLE DE LA FLÈCHE (72)

Projet de cession de foncier (1 hectare) dans le centre-ville de la Flèche pour 1 ou plusieurs opérateurs. Orientations programmatiques : résidence seniors, habitat et possibilité de résidence jeunes/étudiants. Partenariats possibles avec la Banque des Territoires et Action Logement.
Appel à projet prévu fin octobre 2020.

ENOVA, LABÈGE-TOULOUSE (31)

Zac de 282 hectares de superficie au Sud-Est de l'agglomération toulousaine et desservie par la ligne B et la 3^{ème} ligne de métro. Commercialisation été 2021, après enquête publique (printemps 2021), via une procédure de mise en concurrence sur référence. Programmation : activités commerciales, tertiaires, loisirs.

PARC DU CANAL, RAMONVILLE-SAINT-AGNE (31)

Zac de 35 ha, desservie par la ligne B : accès en 20 mn au centre de Toulouse. Programmation : petites industries, tertiaire, loisirs, commerces. Commercialisation en 2022.

CHATELLERAULT, VIENNE (86)

Cession d'un ensemble immobilier destiné à la création de logements en centre-ville. Consultation menée conjointement par la ville de Châtellerault, la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA). Objet : cession d'un ancien hôtel particulier situé en centre-ville de Châtellerault à un opérateur en vue de sa réhabilitation en résidence de standing.
Date limite de remise des offres : 31 octobre 2020 à 18h.



**5 LOTS DISPONIBLES
IMMÉDIATEMENT**

1ÈRE CITÉ D'AFFAIRES EN GUYANE,

une réponse compétitive à la demande en immobilier d'entreprises.



- ▶ Une localisation stratégique (à trois minutes de la RN1, proximité des zones d'habitat).
- ▶ Un quartier d'entreprises d'activités tertiaires et services publics.
- ▶ Des offres de services aux entreprises (crèches, restaurant, salle de sport...).
- ▶ Des bâtiments écoresponsables.
- ▶ Une offre de stationnements déjà disponible.

LOTS À BATIR

www.epfag.fr - 0594 38 77 00 - contact@epfag.fr



APPEL À CANDIDATURE

Destiné aux promoteurs ou investisseurs
Cession de foncier à vocation économique - Ecoquartier de Remire-Montjoly
Superficie foncière de 11.470 m², exclusivement dédié à de l'activité économique.

La Guyane est une région et un département d'outre-mer français située en Amérique du Sud, est le seul territoire français et de l'Union européenne du continent sud-américain.

La population, estimée à 269.352 habitants au 1^{er} janvier 2016, est en forte croissance et devrait passer à 400.000 en 2025. Face à cette évolution, les besoins en logements ainsi que ceux en foncier d'entreprise augmenteront de manière plus que significative.



La **ZAC Georges Othily** se développe sur plus de 76 hectares et se situe en zone péri-centrique de la Commune de Remire-Montjoly, à 4 km du centre-ville, dans un secteur porteur à 10 km de l'aéroport et 6 km du port de commerce. L'aménagement et l'équipement de la zone sont conduits en régie par l'Etablissement Public Foncier d'Aménagement en Guyane.

Le programme prévoit la réalisation des équipements de viabilisation primaire et secondaire, la construction, en 3 phases, d'environ 1.500 logements, 2 groupes scolaires, 1 collège, des aménagements sportifs de plein air, d'environ 13.000 m² de surface de plancher dédiée aux commerces, bureaux et activités.

Informations et retrait du dossier :

<https://www.epfag.fr/spip.php?article407>

Demande d'information : commercialisation@epfag.fr

Les grands principes programmatiques :

- Hôtellerie
- Commerces de bouche, restauration
- Magasins et galerie commerciale
- Bureaux ou activités

"La Guyane est une terre d'avenir, tant par la jeunesse de sa population que par ses multiples potentialités, mais c'est aussi une terre de défis. A nous de les relever : La Guyane de demain se fait aujourd'hui !"

Rodolphe Alexandre, Président de la collectivité territoriale de Guyane

"Unie, la Guyane pourra faire face à ses défis et prendre l'essor nécessaire qui accompagnera son développement, social, économique et environnemental."

Marc Del Grande, Préfet de Guyane

"Ensemble, nous rêvons la Guyane de demain. Ensemble nous pouvons la réaliser !"

Denis Girou, Directeur Général de l'EPFA Guyane

PRATIQUE DU BAIL COMMERCIAL

La Lettre M² vous éclaire sur les points législatifs et réglementaires relatifs à l'immobilier commercial.



Benoît Raimbert
Avocat associé,
Simon Associés



Cyril Depoix,
Avocat,
Simon Associés

Le changement d'usage à l'épreuve du contrôle de la proportionnalité

Aux termes d'un arrêt attendu¹, la Cour de Justice de l'Union Européenne (CJUE) a fixé les conditions dans lesquelles la réglementation française soumettant à autorisation préalable la location de manière répétée d'un local destiné à l'habitation pour de courtes durées à une clientèle de passage, peut être jugée conforme au droit de l'Union.

Les conditions risquent de relancer le contentieux de l'application des articles L. 631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) qui s'était considérablement tari à la suite de la simplification intervenue par l'ordonnance du 8 juin 2005². Pour mémoire, cette législation **visé à contrôler**, dans les grandes agglomérations (en Ile-de-France et dans les communes de plus de 200.000 habitants), **le développement des locaux à usage de bureaux** (traditionnellement, et les meublés de tourisme ces dernières années) au détriment de l'habitation résidentielle.

Ainsi, elle prévoit, dans les communes concernées, que la transformation d'un local destiné à l'habitation en un local ayant un autre usage donne lieu au préalable à une **autorisation administrative soumise à compensation** dans des conditions fixées localement par une délibération du conseil municipal.

Cette compensation consiste, pour le demandeur, en contrepartie de m² d'habitation qu'il entend supprimer, à supporter **la réalisation (ou, la plupart du temps, simplement le coût³) de travaux de restitution à l'habitation de locaux affectés à un autre usage à proximité** (même rue, même quartier ou même arrondissement) du local objet de la demande et d'une surface au moins équivalente (le ratio de compensation étant parfois plus exigeant que "1 pour 1").

Et en cas de transformation illicite d'un local d'habitation ?

Son auteur s'expose à une **amende civile** prononcée par le tribunal judiciaire et pouvant atteindre **jusqu'à 50.000 €⁴**.

Dès lors, l'enjeu de la conformité du local à la réglementation en matière du changement d'usage est considérable :

- Pour les **bailleurs** qui, à défaut d'autorisation, se trouvent en violation de leur obligation de délivrance conforme et s'exposent au versement de dommages et intérêts à leurs locataires et à la remise en cause de leurs baux,
- Mais également pour les **locataires** qui, en cas de sous-location irrégulière, s'exposent à l'amende civile prévue par le CCH, mais **également à la résiliation de leur bail principal et au remboursement à leur bailleur des loyers de la sous-location irrégulière⁵**.

La question de la compatibilité de la réglementation française en matière de changement d'usage avec la directive européenne 2006/123/CE du 12 décembre 2006 régissant la libre circulation des services s'est posée devant la CJUE dans le cadre d'une question préjudicielle⁶.

Aux termes de la décision rendue par la CJUE le 22 septembre dernier, il apparaît que :

- La réglementation française relève bien du champ d'application de la directive européenne protégeant la liberté de prestation de services au sein de l'Union Européenne,
- Le régime d'autorisation est bien justifié par une raison impérieuse d'intérêt général, à savoir la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location de longue durée,
- La détermination est proportionnée à l'objectif poursuivi (il s'agit de la dernière condition pour reconnaître la validité du dispositif), la CJUE renvoie au cas par cas l'appréciation de la validité des conditions d'octroi des autorisations préalables de changement d'usage au "juge national".

Compte tenu de l'enjeu financier attaché, les propriétaires et locataires ne devraient pas manquer de s'emparer de cette jurisprudence européenne pour faire valoir que la législation en matière de changement d'usage est **contraire au droit européen** car disproportionnée à l'objectif de lutte contre la pénurie de logements (aux motifs, par exemple, soit que le secteur dans lequel la compensation est exigée, est trop restreint, soit que le ratio de compensation est trop élevé).

Or s'agissant d'une législation :

- Déclinée spécifiquement dans chacune des villes concernées (ce qui implique que l'appréciation du juge national porte potentiellement sur le caractère proportionné de chaque arrêté municipal susceptible d'être adopté pour régler le changement d'usage),
- Ayant, de surcroît, vocation à être appréhendée aussi bien par le juge administratif (pour ce qui concerne le contentieux de l'autorisation de changement d'usage) que par le juge judiciaire (qui prononce l'amende civile en cas d'infraction), le contentieux qui se nouera sur le fondement de la décision de la CJUE risque de générer une **insécurité juridique nouvelle et durable** avant que ne se dégage une **jurisprudence uniforme** devant la Cour de cassation et le Conseil d'Etat quant à la définition des critères d'une réglementation du changement d'usage "proportionnée".

Il n'est donc pas interdit de penser que le contentieux relatif au changement d'usage ne fait que (re)commencer.

¹ CJUE, gr. ch., 22 sept. 2020, aff. C-724/18 et C-727/18, Cali Apartments SCI et H.X / Ville de Paris.

² Ordonnance n° 2205-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction qui avait notamment fixé au 1^{er} janvier 1970 (au lieu de 1945 antérieurement) la date de référence pour apprécier l'usage d'un bien.

³ A Paris, le prix du m² de compensation varie entre 400 € et 3.000 € selon les arrondissements.

⁴ Article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation.

⁵ CA PARIS, 5 juin 2018, n° 16/10684.

⁶ Cass. 3^{ème} civ., 15 novembre 2018, n° 17-26158.



Juana Moreno,
Directrice du Siec

ÉCRIVONS L'AVENIR DU COMMERCE ENSEMBLE

Le Siec est un salon national de référence, créé par le Conseil National des Centres Commerciaux (CNCC) qui est devenu en quelques années le rendez-vous incontournable de la profession. C'est un événement 100 % business vitrine pour tous les acteurs des espaces commerciaux. Les dirigeants d'enseignes, les représentants des pouvoirs publics, les porteurs de projets s'y retrouvent pour faire le plein d'idées, découvrir les nouveaux projets et décrypter toutes les tendances du marché de l'immobilier commercial et ses évolutions. Juana Moreno, directrice du Siec, nous éclaire sur l'édition 2020.

M² En quoi le Siec sera une édition spéciale ?

Ce dont les acteurs des espaces commerciaux ont fondamentalement besoin c'est de se retrouver, de renouer le contact physique pour avancer ensemble dans une dynamique commune et constructive. Les derniers mois ont été une période compliquée que personne ne pouvait anticiper. Désormais, il faut pouvoir se rencontrer à nouveau, refaire du business et promouvoir ensemble le commerce que l'on aime. Si nous avons choisi le fil rouge "écrivons l'avenir du commerce ensemble" c'est qu'il correspond bien à un moment charnière, qui va au-delà de la crise que nous traversons. Nous pensons que cette édition spéciale du Siec constitue le bon vecteur pour permettre cela.

M² Qui sera présent ? Les temps forts ? Les innovations ?

Traditionnellement, c'est-à-dire hors période Covid-19, le Siec reçoit 150 exposants et l'ensemble des enseignes. L'événement couvre le spectre le plus large de notre secteur. Pour 2020, les leaders du secteur ont répondu présents et donné rendez-vous à leurs principaux clients en présentiel, enfin dirons-nous ; mais toujours dans le respect des règles de distanciation. Cette édition fera la part belle à l'innovation pour laquelle nous consacrons un pavillon où des pépites (entreprises remarquables du secteur) et des startups auront l'occasion de présenter leurs produits/solutions et de pitcher.

Autre incontournable, le Pavillon Retailtainment, pensé par notre partenaire le Groupe Altiplano (et qui va surprendre par son contenu) dévoilé en exclusivité sur site, offrira une visite indispensable et inédite qui illustrera la symbiose des loisirs et leur attractivité au sein des espaces commerciaux.

Autre moment fort, les conférences. Nous nous sommes inscrits dans une démarche prospective et de réflexions en proposant des échanges de grande qualité. Cette année, ce sont des professionnels du marketing, des experts de l'urbanisme commercial, et pour la première fois, des investisseurs qui sont sollicités et pour lesquels des sujets sur mesure ont été élaborés. Enfin le taux de préenregistrement est prometteur et prouve à quel point les salons demeurent à la fois un outil commercial important pour le business mais également générateur de lien social. Nous attendons un public nombreux. Nous reprendrons pour 2021 les campagnes d'invitation de représentants d'enseignes inédites en France, opération initiée en 2019 qui avait remporté un franc succès auprès de nos exposants.

Le Siec offre aux enseignes une vision exhaustive de l'offre du marché et des projets qui s'y développent. Nous souhaitons leur permettre de découvrir l'ensemble des espaces commerciaux disponibles (centre commercial, retail park, galerie marchande, outlet, high street), afin qu'elles puissent choisir le modèle le plus adapté à leur identité, à leur cible et à leur implantation.

Aujourd'hui, les foncières s'engagent au-delà du simple fait de "vendre" des espaces commerciaux. Elles défendent une vision du commerce, une manière d'accueillir le client, de lui proposer un espace de développement commercial, un lieu de destination et surtout une aventure commune. Chaque année, le salon reflète l'évolution de l'offre et les attentes du consommateur. Le client final demeure plus que jamais au centre des réflexions. Les enseignes doivent pouvoir ainsi adapter l'offre et l'espace qu'elles vont pouvoir lui proposer afin de lui offrir une expérience au sein de lieux commerciaux modernisés.



Siec 
Salon du Retail & de
l'Immobilier Commercial
14 & 15 oct. 2020 Porte de Versailles
Paris, Pavillon 4

Chaque mois, les experts en évaluation immobilière, partenaires de la Lettre M² décryptent, pour vous, l'actualité qui influence l'économie immobilière.



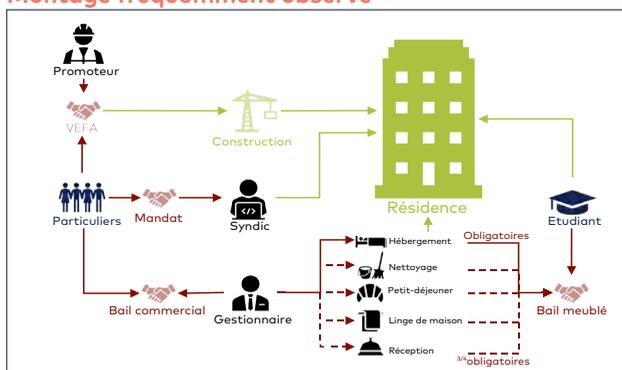
Vincent Sae-Heng,
Expert associé, MRICS
Robine & Associés

RÉSIDENCES ÉTUDIANTES FIN DU DISPOSITIF CENSI-BOUVARD, DÉBUT DU CONTENTIEUX

L'activité des résidences étudiantes s'inscrit dans le cadre du dispositif Censi-Bouvard.

Le dispositif mis en place pour 4 ans par la loi de finances pour 2009 a été prolongé jusqu'au 31/12/2014 et proposait divers avantages fiscaux assortis de critères d'éligibilité. Investisseurs urs et exploitants sont majoritairement liés par un bail commercial de 9 ans. Le bailleur bénéficiait du dispositif Censi-Bouvard tout au long du bail. Ce n'est plus le cas pour tout nouveau bail et tout renouvellement qui entraîne la perte du dispositif Censi-Bouvard. De nombreux contentieux sont à prévoir entre exploitants et bailleurs, ces derniers préférant parfois récupérer leur lot plutôt que renouveler le bail commercial sans bénéficier des avantages fiscaux liés au dispositif Censi-Bouvard.

Montage fréquemment observé



Souvent, promoteur, gestionnaire et syndic sont un même opérateur (filiales).

Le gestionnaire exerce une activité de sous-location meublée accompagnée des différents services obligatoires. Le fonds, à caractère para-hôtelier, correspond à l'intégralité de l'immeuble constitué des appartements et de parties communes.

Valeur locative

En fonction des aménagements de l'exploitant et de la configuration des constructions, il conviendra d'apprécier le caractère monovalent ou non de la résidence. De la monovalence découlera la recherche des usages de la branche considérée ou, à l'inverse, des prix couramment pratiqués dans le voisinage. La comparaison étant possible avec les autres lots de la même résidence ou avec des lots dans des résidences voisines, cette méthode est privilégiée.

Indemnité d'éviction

Le préjudice subi du fait de l'éviction d'un lot isolé correspond à une perte de CA et à l'impossibilité d'exploiter l'activité dans un lot ainsi qu'à la perte d'un client.

Le fonds constitue une unité économique d'exploitation et les différents lots ne sont pas des fonds autonomes mais des éléments faisant partie intégrante du fonds¹.

¹ CA PARIS 13/01/2010 JurisData 2010-380776 ; CA PARIS 10 octobre 2012 Lexbase A1098IU9.

² CA, Paris, Pôle 5, ch 3, 2/05/2018 - n° 16/16703.

Indemnité principale

Le preneur perd une partie minoritaire de clientèle et son CA diminuera de manière marginale sans entraîner la destruction du fonds. Néanmoins, le lot évicé n'est en principe pas transférable, il s'agit donc d'une perte. La nature de cette perte étant marginale, nous nous trouvons dans un cas particulier de perte partielle du fonds.

Il convient de valoriser l'ensemble des lots exploités avant de procéder à une ventilation par lot.

C'est donc la méthode par le multiple du CA et celle par l'EBE qui devront s'appliquer².

Indemnités accessoires

Judiciairement, les indemnités accessoires classiques sont retenues. Économiquement, l'éviction emporte des conséquences plus importantes.

En sus des contraintes de gestion que supporte tout bailleur (facturation, suivi de la location...), la société exploitante doit proposer trois des quatre prestations visées au C.G.I pour conserver sa qualification para-hôtelière (et le régime fiscal qui en découle).

La perte d'un lot dégrade les conditions d'amortissement des charges fixes rapprochant celles-ci du seuil de rentabilité.

Les charges sont de 2 ordres :

- **variables**, dépendant du niveau d'activité (frais de nettoyage, frais liés aux prestations de services) ;
- **fixes**, principalement liées au bâti, aux services communs, à la gestion et à la communication.

Les charges variables et le CA diminueront avec l'éviction, tandis que les coûts fixes demeureront par nature inchangés. Ils seront répartis sur les lots restants. L'éviction entraînera une baisse de la rentabilité affectant l'ensemble de la résidence.

Ce préjudice n'est pas indemnisé par l'indemnité de remplacement et pourrait donner lieu à une indemnité complémentaire pour l'inexploitation forcée d'un lot, l'exploitant demeurant tenu par les autres baux en cours. Ce préjudice s'assimile à un trouble d'exploitation représentant le report de charges sur les lots restants (moindre rentabilité du fonds résiduel).



2

L'ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE,
TRANSACTIONS ET INNOVATIONS

ABONNEMENT ANNUEL

1.188€ TTC

soit 1 163,57€ HT

VOTRE ABONNEMENT COMPREND :

LE FLASH M²

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

+ LA LETTRE M²

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

+ LES CAHIERS M²

4 pages sur l'actualité et la stratégie d'un acteur du marché (interviews des dirigeants, faits marquants, ...).



+ WWW.LETTREM2.COM

1. Accès illimité à la Base des Transactions M² :
Toutes les transactions publiées par la Lettre M2 répertoriées dans une base de données et facilement accessibles grâce à un moteur de recherche

2. Accès illimité au contenu :

- Flux des transactions en continu
- Les Datas M²
- La Lettre M² en PDF
- L'actualité immobilière

3. Accès illimité à la Base DVF :

- 14 millions de transactions immobilières depuis 2014
- Produites par la Direction Générale des Finances Publiques
- Issues des actes notariés et des informations cadastrales



BULLETIN D'ABONNEMENT

SOCIÉTÉ _____

NOM _____

ADRESSE _____

TÉLÉPHONE _____

MAIL 1 _____

MAIL 2 _____

MAIL 3 _____

MAIL 4 _____

MAIL 5 _____

Je souhaite m'abonner pour 1 an.

Ci-joint le règlement de : _____ € TTC
à l'ordre de TERRI.

PAR CHÈQUE PAR VIREMENT

DATE :

SIGNATURE :

J'adresse le coupon et mon règlement à TERRI,
par courrier : 27, rue de Lisbonne, 75008 Paris,
ou par virement :
IBAN : FR76 1820 6001 5065 0510 3475 354
BIC : AGRIF RP P882
Une facture acquittée me sera envoyée.

INNOVATIONS



Philippe Lehartel

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

A SAVOIR

- **Comfy** : 600 sites de Siemens vont être équipés de l'application Comfy, solution de gestion des espaces de travail. L'application donne la possibilité de visualiser et réserver des bureaux, locaux et espaces en temps réel à partir du plan du niveau du bâtiment, permet de vérifier l'occupation et les caractéristiques des salles de réunion et d'optimiser les déplacements des collaborateurs dans l'enceinte de l'entreprise.

- **Garantme** a réalisé une levée de fonds de 4 M€ auprès de la Bpi France, d'Axeleo Capital et de NewAlpha. Ambitions : devenir le leader de l'assurance dans l'immobilier locatif particulier et professionnel, cautionner 18.000 locataires et 10.000 entreprises d'ici 2022, tripler ses effectifs d'ici fin 2021.

- **Price Hubble**, proptech spécialisée dans le big data et l'intelligence artificielle pour l'immobilier vient de lever quelques M€ afin de soutenir sa croissance à l'international et de développer de nouvelles solutions. Principaux investisseurs : Helvetia Venture Fund, Swisslife, Soravia et Frank Strauss. Effectif : 72 collaborateurs.

- **Mirakl**, éditeur français de solutions de marketplace platform pour créer l'écosystème digital des professionnels de la vente, a réalisé une levée de fonds de 300 M\$. Investisseurs : Permira, 83North, Bain Capital Ventures, Elaia Partners et Felix Capital. Valorisation : 1,5 Md€.

- **Groupe Carrefour** : partenariat avec Food-X Technologies Inc., société canadienne ayant développé une technologie de pointe pour la gestion des commandes en ligne dans l'alimentaire.

- **AliExpress** : ouverture du 1^{er} point de retrait physique en France rue des Halles à Paris en pop up store. Le géant mondial chinois Alibaba continue de se développer en mode phygital. Il s'agit d'un "test" pour le groupe qui a déjà ouvert 2 magasins pérennes en Espagne. La boutique éphémère d'AliExpress a sélectionné 300 produits phares pour convaincre le consommateur français.

- **Auchan** : le groupe va ouvrir 300 points de retraits "Auchan piéton" d'ici fin 2021, soit 25 à 30 unités par mois, et ce dans toute la France. Le distributeur veut accélérer sur le volet digital. Il compte, à ce jour, une poignée de drives piéton "Auchan piéton".



3 QUESTIONS À...

MOKRANE MIMOUNI

Co-founder & CSO du Groupe Vectaury
Solution drive to store

M² COMMENT VOS SOLUTIONS RÉVOLUTIONNENT-ELLES LE MODÈLE TRADITIONNEL DU COMMERCE ?

M. M. Vectaury est une solution technologique et marketing pour les commerçants physiques ayant pour but de les aider à améliorer leur actions marketing et à développer leur business. Trois solutions :

- **Insight** : pilote la performance physique des points de vente grâce à une plateforme d'analyse des déplacements des clients et de ceux de leurs concurrents.
- **Advertising** : cible le cœur de cible dans les zones de chalandise réelle et en mesure l'impact business grâce à la solution de mesure physique unique.
- **Measurement** : analyse l'impact des communications publicitaires extérieures sur le trafic généré dans les points de ventes.

M² LES CLES DU SUCCÈS DE VOS SOLUTIONS ? QUELQUES CHIFFRES ?

M. M. Nos solutions s'appuient sur une donnée riche et précieuse : la géolocalisation. Nous avons, aujourd'hui, une base de données de 27 M de profils qualifiés sur la base de leurs déplacements physiques que nous mettons à disposition de nos clients pour soutenir leur croissance business à travers nos 3 solutions. Cette base de données s'appuie sur 5 critères de qualification : lieux de vie, lieux de travail, lieux visités, âge, genre et applications mobiles consultées.

Nos produits sont conçus pour répondre aux besoins des directeurs de magasin, de réseaux dirigeants ou tiers. Ainsi, Vectaury souhaite être une solution efficace pour intégrer les insights du monde réel dans les stratégies marketing. Cela nous permet aujourd'hui de travailler avec plus de 150 clients sur plus de 800 projets.

Notre solution va permettre d'identifier la véritable zone de chalandise réelle en s'appuyant sur les lieux de vie et de travail des visiteurs en magasin mais elle va également permettre de piloter la performance en comparant aux concurrents.

Cette compréhension géographique va permettre d'améliorer les actions marketing en ciblant seulement la clientèle et prospects dans la véritable zone de chalandise.

M² QUELS SONT VOS PROJETS ?

M. M. Nous travaillons actuellement sur l'enrichissement de notre plateforme Insights afin de pouvoir identifier les zones de chalandise les plus propices pour l'ouverture d'un nouveau magasin.

Nous enrichissons notre solution Advertising en développant une nouvelle brique publicitaire autour de la vidéo on-line (VOL). Fort du constat que la VOL est le support publicitaire le plus investi sur le levier digital, nous proposons aux annonceurs d'aller plus loin dans leur campagne VOL : avoir un pilotage business plus efficace sur l'impact positif de leurs actions media grâce à la mesure du trafic en point de vente.

REPRENEZ LE POUVOIR SUR VOTRE BUDGET

Avec **ARC AGIPI**
vous pouvez réaliser des **économies⁽¹⁾**
sur votre contrat assurance emprunteur.

La souscription peut s'effectuer
en **moins de 20 minutes** auprès
d'un conseiller AXA.

ASSURANCE EMPRUNTEUR ARC
JUSQU'À
17 000€
D'ÉCONOMIES⁽¹⁾
ASSURANCE EMPRUNTEUR ARC

Credit photo : iStock

(1) Economies réalisées par un couple de cadres de 50 et 42 ans, non-fumeurs, qui emprunte 428 860 € sur 15 ans à un taux d'intérêt du crédit de 1,2 % avec une date d'effet au 30/09/2016. La reprise se fait au 30/09/2018 pour un capital restant dû de 396 166 € sur 13 ans à un taux d'intérêt du crédit de 1,2 % avec une date d'effet au 30/09/2018.

Pour en savoir plus, rencontrez votre conseiller AXA.

AGIPI est une association d'assurés pour la retraite, l'épargne, la prévoyance et la santé, partenaire d'AXA.
En rejoignant AGIPI, vous bénéficiez de solutions personnalisées et adaptées à vos besoins.
Au 31 décembre 2019 : 580 000 adhérents, 18,8 Md€ d'épargne confiée en gestion.

AGIPI - 12 avenue Pierre Mendès France - 67300 Schiltigheim
Registre des Associations du Tribunal d'instance de Schiltigheim
Siren 307 146 308 000
Communication à caractère publicitaire.

SUIVEZ-NOUS SUR  
RETROUVEZ-NOUS SUR agipi.com



Votre agent général Axa Prévoyance & Patrimoine : **François PICQUEREY**

06 79 31 01 13

agencea2p.francois.picquerey@axa.fr

Orias : 19 007 932- orias.fr - SIRET : 879 165 850 00014



CRÉATIONS



Consultim AM :
lancement de sa
1^{ère} Scpi de rendement
Consultim AM a lancé "Optimale" sa 1^{ère} Scpi de rendement.

Elle couvrira l'ensemble des classes d'actifs (commerces, santé, logistique, bureaux, tourisme...). Optimale est le 1^{er} fonds lancé par Consultim AM, société de gestion créée conjointement par le Groupe Consultim, présidée par Benjamin Nicaise, et Andràs Boros, Président de Consultim AM.

Hurban : création de Hurban Gestion

Hurban a créé Hurban Gestion, une nouvelle société dédiée à la gestion d'actifs d'immobilier d'entreprise. Présidée par Sarah Nicolau, cette entité aura en charge la gestion de l'ensemble du parc immobilier détenu par le groupe Hurban. Hurban Gestion s'adressera également aux investisseurs privés, propriétaires d'actifs ou à la recherche d'un investissement en immobilier.

Swiss Life AM : fonds dédié à l'activité et à la logistique

Swiss Life Asset Managers a lancé le nouveau fonds luxembourgeois, "Swiss Life Real Estate Funds (LUX) S.A., SICAV-SIF - European Industrial & Logistics" qui investit dans un portefeuille diversifié et de haute qualité d'immobilier industriel et logistique en Europe. L'accent est mis sur l'Allemagne et la France, avec aussi d'autres actifs dans le reste de l'Europe, en particulier en Grande-Bretagne, au Benelux et en Suisse. Une allocation la plus égale possible est prévue entre les catégories industrielles et logistiques. Cette approche innovante combine les avantages des 2 classes d'actifs immobiliers : la forte diversification des revenus locatifs et la souplesse d'utilisation des actifs industriels ainsi que le rendement élevé et la forte demande de surface des actifs logistiques.

Anaxago : 1^{ère} obligation verte destinée aux investisseurs particuliers en France

Anaxago, en partenariat avec le promoteur Alsei, a annoncé le lancement de

la 1^{ère} obligation verte destinée aux investisseurs particuliers en France. D'un montant de 5 M€, l'émission obligataire proposée fera l'objet d'un taux réduit de 8,5 % pour les souscripteurs. Le produit de l'émission obligataire sera alloué au financement de la poursuite de la construction du 1^{er} écoquartier de l'île de la Réunion.

Carmila :**Carmila Franchise & Développement**

Carmila a créé Carmila Franchise & Développement, un service clé en mains dédié à l'accompagnement des commerçants locaux souhaitant se développer en franchise ou en affiliation, ainsi qu'aux enseignes franchiseurs à la recherche de commerçants de qualité pour renforcer leur maillage territorial.

CBRE : solution "D-side"

CBRE a dévoilé "D-side", une solution de conseil basée sur le Big Data, la Business Intelligence et la double expertise immobilière et supply chain du groupe. Cet outil offre l'opportunité de benchmarker et de sélectionner les meilleurs sites logistiques au regard de la connaissance des bassins d'emploi et de consommation, des salaires et de l'organisation des transports (hubs multimodaux, messageries etc.).

PROLOGIS : PLATEFORME "PROLOGIS ESSENTIALS MARKETPLACE"

Prologis a lancé la plateforme "Prologis Essentials Marketplace" en Europe. Objectif : faciliter les opérations logistiques de ses clients avec une offre de produits et services leur permettant de s'équiper ou de développer leurs plateformes logistiques avec des produits fiables et durables.

Scamac Immo : 3^{ème} antenne à Toulon (83)

Après son siège social à Bussy-Saint-Martin (77) puis ses bureaux de Boulogne-Billancourt (92), Scamac-Immo a ouvert une 3^{ème} antenne à Toulon (83). Ambition : décliner, à terme, le modèle économique franchilien du cabinet dans les grandes villes françaises, à commencer par les ports.

Etyo : création de "Etyo Green Insight"

Etyo a annoncé la création de sa filiale de conseil en développement durable "Etyo Green Insight". Cette nouvelle ligne de métier, axée sur les enjeux de l'immobilier durable, de la supply chain curable et de l'investissement socialement responsable (ISR), sera portée par Ismail Ben Achour.

Figaro Immobilier/Radio Immo : nouvelle émission

Figaro Immobilier et Radio Immo se sont associés et ont lancé une nouvelle émission "Les Clés de la Ville". Thèmes : secrets du passé, réalisations architecturales, actualités et projections dans l'avenir à travers le logement, l'immobilier, l'urbanisme, les façons de vivre et d'habiter... L'émission radio filmée de 60 minutes sera diffusée chaque mois en vidéo et en podcast sur radio-immo.fr et immobilier.lefigaro.fr. Les Clés de la Ville est réalisée et présentée par Sylvain Lévy-Valensi, journaliste, co-fondateur de Radio Immo et Olivier Marin, rédacteur en chef immobilier au sein de Figaro Classifieds, filiale du Groupe Figaro.

Groupe Kardham :**Kardham Occupier Solutions**

Le Groupe Kardham a créé Kardham Occupier Solutions pour renforcer son activité de conseil en stratégie immobilière. Objectif principal : accompagner les entreprises pour faire de leur immobilier un levier au service de leur stratégie d'entreprise, de leur performance et de leur transformation.

Nexity :**Cagnotte Immobilière**

Nexity a lancé la Cagnotte Immobilière, afin de permettre aux clients particuliers, principalement les primo-accédants, de faire face à des difficultés de financement, de réunir plus facilement l'apport essentiel à tout financement de projet immobilier. Concrètement, le client partage son lien de Cagnotte Immobilière avec ses proches pour qu'ils participent financièrement à la réalisation de son projet immobilier. Si dans les 60 jours suivants son ouverture, la collecte lancée sur la Cagnotte Immobilière dépasse les 1.000 €, Nexity double l'apport jusqu'à 6.000 €, en fonction de la typologie de bien acheté.

MOUVEMENTS DE CAPITAUX

Oaktree/Arpent Capital/Maple Knoll Capital : refinancement de la Tour Altaïs pour 150 M€



Des fonds gérés par Oaktree Capital, L.P. (Oaktree), Arpent Capital et Maple Knoll Capital, propriétaires de la Tour Altaïs à Montreuil (93) ont conclu un refinancement de 150 M€ auprès de la Helaba au travers de sa succursale française. Livré en août 2019 après une rénovation complète, la Tour Altaïs est un immeuble de 37.700 m² (bureaux, salle de fitness de 350 m², rive de 460 places, 280 parkings, accès à un parking public de 500 places). Actif occupé à 100 % notamment par la Mairie de Montreuil qui a emménagé sur env. la moitié des surfaces de la tour en août 2019 et Air France qui y a installé ses services commerciaux à partir du 1^{er} octobre dernier sur env. 30 % des surfaces, 4 autres locataires ont emménagé depuis le début de l'année sur les 4 derniers étages.

Icade Santé : renforcement de la présence d'Icade dans son capital

Icade Santé a procédé ce jour au rachat de ses propres actions détenues par un de ses actionnaires minoritaires à hauteur de 2,51 %. Ces actions ont été immédiatement annulées dans le cadre d'une réduction du capital social d'Icade Santé. Icade renforce ainsi son exposition dans les actifs de santé avec une détention qui s'élève désormais à 58,3 % contre 56,8 % avant l'opération. Le capital social d'Icade Santé est désormais détenu par Icade à hauteur de 58,3% et par les associés minoritaires à hauteur de 41,7 %.

Société Générale : 3 Mds€ de crédits bancaires pour le Grand Paris

La Société Générale se mobilise pour les grands enjeux environnementaux et sociaux de demain et s'engage à hauteur de 3 Mds€ pour le financement du Grand Paris d'ici les Jeux Olympiques en 2024. Cette nouvelle enveloppe vient compléter les 2,5 Mds€ déjà investis depuis 2018 dans ce projet majeur pour la région IdF.

La Compagnie du Bois Sauvage : 30 % d'Eaglestone Group sarl



La Compagnie du Bois Sauvage est entrée à concurrence de 30 % dans le capital d'Eaglestone Group sarl, la holding de tête du groupe immobilier européen Eaglestone. La Compagnie du Bois Sauvage a acquis 30 % auprès des 3 actionnaires existants du groupe sur la base d'une valorisation de 220 M€. La réalisation de cette opération est soumise à certaines conditions. Gaëtan Clermont et Nicolas Orts restent tous deux CEO et actionnaires à concurrence de 35 %, conjointement avec l'actionnaire historique qui garde une participation équivalente et continueront à diriger et développer les activités du groupe, fondé en 2010. Eaglestone est actif en Belgique, au Luxembourg et en France. Composé d'une équipe multidisciplinaire de 80 personnes réparties dans les 3 pays, le groupe gère 80 projets représentant plus de 500.000 m² en détention/construction et une valeur d'investissement de 1,5 Md€. L'an passé, Eaglestone a réalisé un EBITDA de 47 M€. Par cette prise de participation, la Compagnie du Bois Sauvage souhaite investir davantage dans l'immobilier et participer à la croissance soutenue d'Eaglestone. Le groupe a triplé de taille ces dernières années notamment par la concrétisation de plusieurs opérations significatives en Belgique et au Luxembourg et par l'acquisition récente du groupe français Interconstruction.

VIE DES SOCIÉTÉS

Citesia : financement de 2 opérations



Citesia, plateforme de crowdfunding immobilier, a permis de financer 2 opérations de type marchand en IdF :

- L'opération les Boréales qui permettait de financer l'acquisition de 2 immeubles tertiaires entièrement vacants situés 2 avenue de Laponie, Ulis (91). Le 1^{er} bâtiment est destiné à une revente utilisateur auprès d'un groupe français de biotechnologies d'ici fin 2020. Le 2nd bâtiment est destiné à une relocation au profit d'une entreprise de biotechnologie dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes après réalisation de travaux de rénovation et d'aménagement. Montant collecté : 615.000 €. Maturité : 12 mois. Rendement annuel : 9 %.
- Le projet Bord de Marne consistait à financer l'acquisition d'un immeuble résidentiel situé à Champigny-sur-Marne (94), constitué de 9 appartements partiellement loués. L'opération consiste à réaliser des travaux de rénovation intérieurs/extérieurs, former la copropriété et céder les appartements à la découpe après libération. Montant collecté : 290.000 €. Maturité : 24 mois. Rendement annuel : 9 %. Coupon annuel.

SIMI 2020 : ÉDITION RÉINVENTÉE

Les nouvelles mesures du gouvernement, abaissant la jauge des participants à un évènement à 1.000 visiteurs à un instant T, rendent difficile la tenue du Salon Simi dans sa forme actuelle. L'équipe Simi va proposer un évènement différent répondant aux besoins de la filière immobilière. En tout état de cause, les Grands Prix du Simi feront partie intégrante de cette édition réinventée.

Pour notifier la rédaction d'une évolution au sein de votre société :
lettrem2@lettrem2.com ou 01 49 53 91 08

Theorem : agrément AMF

Theorem, société de gestion d'actifs en immobilier, créée en mars dernier, vient de recevoir son agrément délivré par l'AMF. Theorem propose pour ses clients des véhicules d'investissement immobilier innovants et flexibles, construits sur le principe de l'architecture ouverte, en s'appuyant sur des équipes de gestion sélectionnées pour leur capacité à créer de la valeur. Ces fonds d'investissement seront accessibles via les conseillers en gestion de patrimoine, les family offices, les banques privées ou l'assurance-vie. Fondateurs : Romain Welsch, Gaëlla Hellegouarch, Marc Emirian et Matthieu Urruty. Objectif 2021 : 200 M€ d'actifs sous gestion.

La Française REM : nouvelle organisation



La Française Real Estate Managers se restructure et favorise une organisation délibérément orientée clients. Deux directions dédiées à des segments de clientèle distincts ont ainsi été créées :

- une direction "Retail" couvrant l'ensemble de l'offre immobilière à destination des clients particuliers et plus particulièrement les Scpi.
- une direction "Institutionnelle" couvrant l'offre de gestion de mandats immobiliers dédiés aux institutionnels sur des stratégies Core/Core+, Value Added et Opportunistes en France et à l'International.

Groupe Gambetta/CEGC : GFA spécifique aux programmes commercialisés en BRS

Le Groupe Gambetta et la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC) ont annoncé la création de la 1^{ère} garantie financière d'achèvement spécifique aux programmes commercialisés en bail réel solidaire. Objectif : permettre à chaque acquéreur d'un logement en BRS de bénéficier d'une garantie financière d'achèvement (GFA). La solution développée par CEGC prend en compte le cadre réglementaire spécifique aux OFS et aux différentes étapes de la commercialisation de logements en BRS.

RÉCOMPENSES

Nexity : labellisation E3C2 pour son siège régional à Nice (06)

Nexity a obtenu la labellisation E3C2 pour son siège régional à Nice (06). L'immeuble de bureaux "Le Palazzo Nice Meridia" est le 1^{er} bâtiment tertiaire à obtenir le niveau

E3C2 du label E+C- en France. Délivré par Certivéa, ce label évalue le bilan énergétique des usages de l'immeuble et de ses émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble de son cycle de vie.



Mercialys : 2 EPRA Gold Awards

Mercialys a remporté, à nouveau, deux EPRA Gold Awards saluant l'excellence de ses pratiques en matière de publication d'information financière et extra-financière, selon l'évaluation annuelle menée par le cabinet indépendant Deloitte.

PARTENARIATS

Viagimmo/Groupe Crédit Mutuel Arkéa : fonds viager dédié aux institutionnels

Viagimmo a signé un partenariat avec le Groupe Crédit Mutuel Arkéa dans le cadre d'un fonds viager, dédié aux institutionnels. Viagimmo a remporté 2 appels d'offres lancés par le groupe Crédit Mutuel Arkéa pour participer au fonctionnement d'un nouveau fonds viager : "Silver Avenir", réservé aux institutionnels. Les particuliers auront accès à ce fonds via des contrats d'assurance-vie. 1^{ère} mission : proposer des biens en viager sans rente. Mission : Viagimmo a été retenu par le groupe Arkéa pour effectuer la recherche de biens immobiliers attractifs pouvant être acquis en pleine propriété ou en nue-propriété, sans rente. Silver Avenir pourra, ensuite, se porter acquéreur de ces actifs immobiliers qui continueront à être occupés par les vendeurs.

PATRIMONIA INVESTISSEMENTS/HMV : PARTENARIAT

Patrimonia Investissements, filiale du Groupe Patrimonia, et HMV (Hôtels et Maisons de Ville) ont annoncé la création d'un partenariat dans l'investissement en murs et fonds d'hôtels. Objectif : monter des fonds type "club deals" constitués majoritairement d'hôtels économiques présentant un potentiel de création de valeur, notamment par l'augmentation du RevPAR et par l'amélioration de la gestion opérationnelle.

Kaliti : renforcement du partenariat avec Icade

Icade a renouvelé sa confiance à Kaliti, spécialisée dans la digitalisation de la qualité des promoteurs immobiliers. Icade s'appuie depuis 5 ans sur l'expertise de Kaliti pour ses programmes et franchit avec lui un nouveau cap en intégrant l'espace acquéreur Kaliti dans son process. Le projet "Icade et moi", dispositif de suivi de chantier proposé aux clients acquéreurs d'un logement, intégrera l'interface de Kaliti pour fusionner les données d'un projet sans avoir recours à 2 accès différenciés. Objectifs : modifier les méthodologies internes d'Icade pour simplifier la transmission des informations à ses clients et favoriser la qualité de service comme la transparence pour les utilisateurs.

Keys AM/Linkcity : Build to Rent

Keys Asset Management, spécialisée dans la gestion d'actifs immobiliers, et Linkcity, filiale de développement immobilier de Bouygues Construction, se sont associées pour créer un véhicule d'investissement afin de développer le Build to Rent (BTR), un concept de logements locatifs prêts à vivre avec services intégrés. Linkcity a lancé en France un nouveau concept de logements : le Build to Rent. Il s'agit d'une offre de logement locatif "tout compris", destinée aux familles et ménages des grandes métropoles françaises. Ce modèle, déjà développé en Grande-Bretagne, notamment par Linkcity UK, pionnier sur ce marché, est une 1^{ère} en France.

CULTURE



OID : Lexique de l'Immobilier Responsable

L'OID a publié son "Lexique de l'Immobilier Responsable" : une soixantaine de définitions sur les nouvelles notions abordées par le secteur de l'immobilier responsable. Chaque définition est associée à des mots clés et des ressources complémentaires. Ce lexique se veut être une ressource indispensable pour toute personne intéressée par les enjeux ESG appliqués aux secteurs du bâtiment et de l'immobilier. 5 catégories : adaptation au changement climatique, gestion des ressources, biodiversité, atténuation du changement climatique, gestion immobilière. Les concepts définis dans ce lexique ont pour objectif une meilleure compréhension des problématiques émergentes dans le secteur du bâtiment et, plus largement, de l'immobilier.

Siec

Salon du Retail & de
l'Immobilier Commercial



CONSEIL NATIONAL
DES CENTRES
COMMERCIAUX



Écrivons l'Avenir du Commerce ensemble

ÉDITION SPÉCIALE

14 & 15
OCTOBRE
2020

Porte de Versailles, Paris

INSCRIVEZ-VOUS SUR
WWW.SIEC-ONLINE.COM

**GRATUIT POUR LES ENSEIGNES
& LES POUVOIRS PUBLICS**



www.siec-online.com



#SIEC

#PLAISIRdeseRETROUVER



JEAN-MARC COLY

directeur général d'**Amundi Immobilier**, a été élu président de l'Aspim (Association française des Sociétés de Placement Immobilier). Il succède ainsi à Frédéric Bôl qui achève son second mandat de 2 ans à la tête de l'Aspim. Jean-Marc Coly a rejoint Amundi Immobilier en septembre 2015 pour en diriger le métier Immobilier.



PHILIPPE DEPOUX

58 ans, a été nommé président de **La Française Real Estate Managers**. Il succédera ainsi à Marc Bertrand et deviendra également membre du directoire du groupe La Française.



VIVIAN BOUQUERY

a été promu au nouveau poste de directeur de l'asset management en France de **Patrizia**. Précédemment, Vivian Bouquery a évolué dans l'asset management pendant plus de 15 ans au sein d'Etoile Property Services, de Tamar Capital Partners et de Bail Investissement.



XAVIER DHOMÉ

47 ans, a été nommé président de la division ADB premium de **Foncia**, nouvellement créée pour développer l'offre premium des activités d'administration de biens en France. Xavier Dhomé a rejoint le groupe Foncia en 2019 en qualité de directeur de la transformation et des méthodes.



FABRIZIO BONAVITA

45 ans, a rejoint **Primonial** comme directeur de l'immobilier pour l'activité d'asset management du Groupe en Italie. Depuis 2017, Fabrizio Bonavita exerçait comme vice-président de Sedco.



THIERRY GROSNON

a été nommé directeur institutionnel et grands projets du **Groupe LP Promotion**. Après quelques années dans le public au service des collectivités locales et de leurs élus, Thierry Grosnon a œuvré comme directeur du développement au sein d'Altea Cogedim, de Vinci Immobilier, de Vilogia puis de Valophis.



LOUIS-VICTOR DUVAL

a rejoint le **Groupe Duval** comme directeur de la stratégie et du développement. Depuis 2015, Louis-Victor Duval exerçait comme responsable de programmes chez Linkcity.



HERVÉ PAGNON

a rejoint la **Société de la Tour Eiffel** comme directeur technique à la gestion. Précédemment, Hervé Pagnon a évolué au sein du groupe Bouygues comme directeur SAV, directeur travaux puis directeur achats.



HOUDA AFILAL

a rejoint **Kley** comme responsable des acquisitions. Précédemment, Houda Afilal a évolué pendant 6 ans chez Altea Cogedim comme directrice adjointe au sein des équipes immobilier d'entreprise.



AUDREY TRANCHANDON

qui pilote l'innovation au sein de **Proudreed**, a rejoint son Comex. Directrice innovation, marketing et communication, Audrey Tranchandon se consacre, au-delà de la promotion et du repositionnement de la marque, au développement d'une nouvelle offre de services et à la création de produits inédits dans l'univers des parcs d'activité.



JEAN-CHRISTOPHE BEGON

a été promu responsable de la ligne activité/logistique sur le secteur géographique de Marseille et Aix-en-Provence de **Nexity Conseil et Transaction**. Précédemment, Jean-Christophe Begon a évolué pendant 19 ans dans le transport international.



LAURENT GAILLOT

55 ans, a rejoint **Sogential Immobilier** comme senior advisor. Précédemment, Laurent Gaillot a exercé comme directeur de la distribution externe de la société de gestion Convictions AM et comme directeur du développement d'Afi Esca Patrimoine.



LIONEL PONT

a été nommé directeur des opérations au sein de **Spirit Entreprises**. Aux côtés de Carmen Robert, directrice générale déléguée, il encadrera et coordonnera les pôles programmes parcs d'activité, programmes clé en mains et créera un nouveau pôle économie de la construction. Lionel Pont a intégré les équipes de Spirit Entreprises en 2010 comme directeur technique immobilier d'entreprise.



AMAURY BLAIRE

actuel directeur des risques et de la conformité de **Gecina**, a été promu directeur de portefeuille au sein du pôle résidentiel. Membre du comité de direction, il est rattaché à Franck Lirzin, directeur exécutif résidentiel.



SONIA DE FOUCAUCOURT

a rejoint **DVA Executive Search** (Derote Vatté & Associés) comme consultante Immobilier & Construction. Précédemment, Sonia de Foucaucourt a exercé comme consultante en recrutement, spécialisée dans les métiers de l'immobilier, conseiller et accompagnant de grands comptes de l'industrie immobilière, notamment dans la promotion.



XAVIER MAHIEU

a quitté **Colliers International France** fin juillet pour poursuivre une aventure entrepreneuriale. Xavier Mahieu exerçait comme directeur du pôle transaction et quitte Colliers International France d'un commun accord avec la direction de l'entreprise.



GRÉGOIRE DE BEAUMONT

42 ans, a rejoint **Deepli** comme directeur des ventes. Précédemment, Grégoire de Beaumont a évolué chez Suez puis chez Eni Gas & Power France. Il y a notamment créé et structuré des équipes de vente BtoB, participant ainsi activement à l'ouverture du marché de l'énergie à la concurrence.

Retrouvez tous les autres talents du mois sur le site www.lettrem2.com



ANNE DERÉGNAUCOURT

a rejoint **Careit** comme directrice Asset et Property Management. Précédemment, Anne Derégnaucourt a évolué pendant 15 ans au sein du groupe Accor avant de rejoindre DomusVi comme directrice de l'immobilier.



OLIVIER SERVANT

31 ans, a rejoint **Abénex** comme manager au sein de l'équipe Croissance. Précédemment, Olivier Servant a évolué dans l'univers de l'investissement Small-caps au sein de Turenne Capital puis du bureau parisien de Siparex à partir de 2016.



MORGANE HERNANDEZ

a rejoint **Bécarré** en qualité de responsable de programmes senior. Précédemment, Morgane Hernandez a évolué chez Vinci Immobilier comme responsable de programmes adjointe avant de rejoindre Sepimo comme responsable de programmes.



MARINE DÉCENEUX

29 ans, a rejoint **Colliers Global Investors France** comme project manager. De 2016 à 2020, Marine Déceneux a exercé comme chef de projet travaux chez Klépierre.



NATHAN COHEN

25 ans, a rejoint **Colliers Global Investors** comme investment & asset manager Bureaux. Nathan Cohen a débuté en fusions & acquisitions chez Wagram Corporate Finance avant de rejoindre Aviva Investors Real Estate France en qualité de manager.



JUSTINE MARVANNE

a rejoint Private Agency by **Groupe Babylone** comme manager Team Paris/consultant résidentiel Paris Centre. Précédemment, Justine Marvanne a exercé comme conseillère en transaction chez Century 21 centre Rive droite (Groupe Fortis Immo) devenu Keller Williams depuis 1 an.



FRANCK JOUSSE

a rejoint **BTP Consultants** comme directeur systèmes d'information et transformation digitale. Précédemment, Franck Jousse a évolué chez Fonica comme directeur des études et développements, directeur des systèmes d'information puis directeur de la transformation digitale.

Il nous a quittés...



JEAN-JACQUES ORY

fondateur des Studios d'Architecture Jean-Jacques Ory, est décédé dans la nuit du 12 au 13 septembre à l'âge de 76 ans. Sensible aux images multiples de la ville, il a participé activement à la grande mutation des immeubles parisiens, par son expertise dans la réhabilitation-rénovation de bâtiments anciens et néo-classiques ou encore dans la reconstruction d'immeubles ou de bâtiments industriels. Jean-Jacques Ory s'est particulièrement illustré dans sa capacité à faire dialoguer patrimoine historique et création contemporaine.

La Rédaction de La Lettre M² s'associe à la douleur de ses proches.

**PARLONS DE VOUS,
PARLONS DE VOTRE MÉTIER**



avec DVA Executive Search,
Laurent Derote et Sophie Vatte

Les recrutements se poursuivent dans le secteur immobilier !

Actuellement, les secteurs qui manifestent le plus de besoins en recrutement sont principalement ceux liés au domaine de la santé, de l'action sociale et de l'aide à la personne. Tout de suite après, on trouve les acteurs de la construction et de la distribution alimentaire et, également, les entreprises du bâtiment qui ont repris progressivement leurs recrutements depuis la fin du confinement.

Qu'en est-il du recrutement en immobilier et plus spécifiquement en immobilier commercial ?

Certaines entreprises ont maintenu leurs recrutements afin de préparer la sortie du confinement alors que d'autres, au contraire, ont tout arrêté. Les recrutements sont repartis à la hausse dans la promotion immobilière, dans les métiers du développement immobilier, en immobilier résidentiel/gérés, afin de préparer l'avenir dans un contexte où la plupart des promoteurs ont vendu leur stock en bloc.

En immobilier commercial, la crise sanitaire a fortement impacté ce secteur déjà en souffrance ; cela se traduit par une baisse des recrutements, mais il résiste. Nous observons des demandes très ciblées, correspondant à des développements de projets de centres commerciaux et Retail Park, en gestation depuis un certain temps, et qui ont vu le jour ces derniers mois. Ils entraînent des recrutements en direction d'exploitation, direction technique, commerciale et marketing.

Par ailleurs, on constate un certain dynamisme de la part de foncières privées et familiales qui se renforcent en compétences notamment dans les métiers de l'investissement, de la gestion d'actifs et du Property Management avec des demandes très ciblées de professionnels expérimentés.

Nous assistons également à une intégration de certaines fonctions chez des investisseurs institutionnels, foncières donnant lieu à des recrutements à des postes de property manager, asset manager, analystes investissement, capital market. Enfin, notons le recrutement de collaborateurs spécialisés en immobilier complexe au sein d'études notariales et de cabinets d'avocats spécialisés.

Le commerce est par définition un secteur d'activité en constante évolution, au cœur de l'humain. Il est, de ce fait systématiquement impacté par les crises remettant en cause les modes de consommation. Après le "retail bashing", la Covid fait subir au commerce une crise sans précédent. Les professionnels de ce secteur vont devoir relever de nouveaux défis.

Nous sommes confiants dans la reprise de l'activité dans le secteur de l'immobilier. Le rôle des recruteurs est primordial afin d'identifier des profils de plus en plus pointus, qui feront la différence et permettront à nos clients de relever de nouveaux défis.



Sophie Vatte
Partner, DVA Executive Search

ARCHIVES

La Lettre M² ressort de ses tiroirs des transactions emblématiques extraites des numéros d'il y a 5, 10, 15, 20, 25 et 30 ans.

2015

MACSF : SIÈGE DE LAFARGE, PARIS 16 POUR 150 M€

La Macsf a acquis, auprès d'Eurosic, l'immeuble de bureaux du 61 rue des Belles Feuilles, Paris 16. Utilisateur : Lafarge (siège). Ensemble de 12.000 m² de bureaux développé en 1993. Prix environ : **150 M€**. Conseils : étude Alexandre, Déchin, Devriendt (Macsf), DTZ ; étude Cheuvreux (Eurosic).

PERIAL : HALLE BORIE II À LYON (69) POUR 18 M€

Perial a acquis, pour le compte de Neuflyze Vie, l'immeuble de bureaux Halle Borie II : 12-14 rue Jonas Salk (Zac Parc de Gerland) Lyon 7 (69). Prix : **17,7 M€**. Immeuble : 5.900 m², 84 parkings s-sol, livré en 2002. Utilisateurs : Sanofi MSD, Agence de l'Eau jusqu'en 2018 (bail ferme 6 ans), et la Métropole de Lyon aussi dans le Borie I, propriété également de Perial. Conseil : CBRE (Perial).

2005

FONDS DE SINGAPOUR : INTERCONTINENTAL POUR 315 M€

Le fonds d'investissement immobilier de Singapour se porte acquéreur de l'hôtel Intercontinental à Paris 1, rue de Rivoli. Investissement : **315 M€** HD. Conseil : Jones Lang LaSalle Hôtels. Nouveau contrat de management hôtelier avec Starwood (enseigne Westin).

LA DÉFENSE (92) : TECHNIP CB3 POUR 250 M€

Colony a vendu l'immeuble Technip CB3 de la Défense (92) soit 34.500 m² désamiantés et restructurés occupés par une filiale de la Société Générales. Bail ferme : 10 ans. Acquéreurs : Prédica, Nation Vie, Caisse des Dépôts, CNP Assurances. Transaction : CBRE : Bourdais. Prix : **250 M€** env.

1995

SAINT-OUEN (93) : BUREAUX MULTIMOBILIER ET NOTAPIERRE POUR 33 MF

Soferim a vendu à Multimobilier 2 (UFG) et Notapierre (Unofi) 2.620 m² de bureaux en copropriété au 180 avenue Gabriel Peri à Saint-Ouen (92). Utilisateur : Software. Prix : **33,4 MF**. Transaction : Tour d'Ivoire.

2010

IMMOBILIÈRE DASSAULT : 4.000 M², PARIS 8 POUR 90 M€

Immobilière Dassault a acquis le 127 Champs-Élysées/26 rue Ver-net, Paris 8 : 3.958 m² dont 1.172 m² loués à Lancel. Prix : **90 M€** HT. Rendement actuel : **4 %**. Financement : **75 %** emprunts bancaires, 25 % capitaux propres en augmentation de capital.

UFG REM : LE MALESHERBES À LEVALLOIS (92) POUR 50,8 M€

Ufg Rem a acquis pour 3 de ses Scpi l'immeuble Le Malesherbes au 102-116 rue Victor Hugo à Levallois-Perret : 10.224 m² (290 parkings). Investissement : **50,837 M€** AEM. Vendeur : UBS Real Estate. Conseils : Wargny, Herbert Smith, Constructa Asset Management pour le vendeur, Etude 14 Pyramides pour l'acquéreur.

2000

SOPHIA ANTIPOLIS (06) : 2 TRANSACTIONS POUR 19 MF

Fici Bourdais vient de vendre à des investisseurs privés : 2 opérations sur Sophia Antipolis (06).

- 5.807 m² de bureaux, locaux d'activité au Village d'entreprises, route des Dollines. Prix : **19 MF**. Rendement : **10,5 %**.
- 6.800 m² d'ateliers bureaux au Village d'entreprises Le Moulin, Chemin Saint-Bernard.

PLACE BESAGNE, TOULON (83) : 1.300 M² POUR 7 MF

Un investisseur privé a acquis un immeuble de bureaux entièrement loué de 1.300 m², place Besagne à Toulon (83). Investissement : **7 MF** HD. Vendeur : Capri. Transaction : DTZ Jean Thouard.



OFFREZ À VOS COLLABORATEURS OU À VOS CLIENTS LES BÉNÉFICES D'UNE MICRO-SIESTE



INSTALLATION D'ESPACES DE SIESTE
PROGRAMMES AUDIOS PERSONNALISÉS
ÉVÉNEMENTS DE SENSIBILISATION

**VOUS SOUHAITEZ TESTER NOTRE CONCEPT
OU ORGANISER UNE DÉMONSTRATION DANS VOS LOCAUX ?**

CONTACTEZ NOUS !

napandup.com - contact@napandup.com

#InSiesteWeTrust



Promoteurs, développons ensemble vos projets en démembrement



Respect
de vos contraintes
et du bilan



Recherche
du bailleur social
usufruitier



Acquisition
bloc ou découpe
de la nue-propriété

Nue-Pro Select vous accompagne pour monter en toute sécurité vos opérations en démembrement de propriété. Bénéficiez d'une expertise juridique, financière et commerciale. Nous analysons et vous répondons rapidement sur la faisabilité de votre dossier.

www.promoteurs.nue-proselect.fr



**NUE-PRO
SELECT**

Imaginer l'investissement
humainement responsable