

LA LETTRE

LES DOSSIERS M²

■ **IMMOBILIER D'ENTREPRISE MONDIAL**
Des secousses certes, mais pas d'explosion !

■ **GRAND PARIS**
Où en est-on réellement ?

LES ENTRETIENS M²

SWISS LIFE ASSET MANAGERS FRANCE
La vision d'un acteur essentiel du Grand Paris

VALLÉE SUD - GRAND PARIS
Un territoire de grand avenir

IMPULSION RESPONSABLE LES DÉFIS ESG DE DEMAIN

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE
Le coût de l'inaction

RÉGIONS UP !

BORDEAUX
Demande soutenue pour l'activité et la logistique

10 TRANSACTIONS CLÉS

ICADE : 70.000 m², 450 M€
La Défense (92) - Bureaux

MILEWAY/INFRARED CP : 50 actifs, 292 M€
France/Royaume-Uni - Logistique

GULF ISLAMIC INVESTMENTS : 37.700 m², 250 M€
Montreuil (93) - Bureaux

PERIAL AM : 14.500 m² d'URW, 147 M€
La Défense (92) - Bureaux

GROUPE FREY : centre commercial, 133 M€
Reichstett (67) - Commerces

SWISS LIFE ASSET MANAGERS : 27 actifs, 425 M€
Allemagne - Santé

UNION INVESTMENT : 216 lots, 74 M€
Helsinki, Finlande - Logements

CRIM : 108 logements, 50 M€
Heidelberg, Allemagne - Résidentiel

URBAN LOGISTICS : cession de 5 actifs, 35 M€
Royaume-Uni - Logistique

AEDIFICA : 2 actifs, 29 M€
Royaume-Uni - Maisons de repos

& 200 autres à l'intérieur →



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.



Crédits photos : Bergeras - Fotolia - 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 44599 - 98713 PAPEETE
7, rue Henri Cornu - 97490 SAINT-ÉLOI

SOMMAIRE

ÉDITO	02
INDICATEURS	06
EN SCÈNE !	08
BOURSE	12
LÉGISLATION	13
PRATIQUE DU BAIL COMMERCIAL	14
IMPULSION RESPONSABLE. LES DÉFIS ESG DE DEMAIN	15

LES DOSSIERS M²	16
voir encart ci-dessous	

TRANSACTIONS

BUREAUX	30
COMMERCE	35
ACTIVITÉ & LOGISTIQUE	38
HÔTELS & RÉSIDENCES GÉRÉES	41
LOGEMENTS	42
GRILLES LOCATIVES ADDITIONNELLES	44

APPELS D'OFFRES PUBLICS ET PRIVÉS	47
CARRÉ D'EXPERTS	50
RÉGIONS UP !	52
INNOVATIONS	53
TALENTS	54
ARCHIVES	56

ENTRETIENS M² :

SWISS LIFE ASSET MANAGERS FRANCE La vision d'un acteur essentiel du Grand Paris	4
VALLÉE SUD - GRAND PARIS Un territoire de grand avenir	26

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

JOURNALISTES

Karim Issaad
Alban Castres

OFFICE MANAGER

Sylvie Aoudia

RESPONSABLE PUBLICITÉ

Pascaline Poncet

RESPONSABLE DÉVELOPPEMENT

Matthieu Denis

CHARGÉE DE MARKETING ET DE COMMUNICATION

Tamize Kanaksabee

DIRECTRICE ARTISTIQUE

Clémentine Mahé

AVEC L'AIMABLE COLLABORATION DE :

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

Simon Associés
braimbert@simonassociés.com

DVA Executive Search
pascal.ben-baruch@dva-executive.com

Robine Associés
robine@robine-associés.com

Observatoire de l'Immobilier Durable
lois.moulas@o-immobilierdurable.fr

IFEI
j.brunet@blb-associés.com


Philippe Dujardin
phdasset@gmail.com

PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

BALATA MEDIAS SAS
Président : Marc Auburtin

IMPRIMEUR

Graph'Imprim
9-11 rue Sinclair
94000 Créteil

 DÉPÔT LÉGAL
ISSN 07545797 / à parution
CPPAP : 1225 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

LES DOSSIERS M²

Dossier 1
**IMMOBILIER D'ENTREPRISE MONDIAL
DES SECOUSSES CERTES, MAIS PAS D'EXPLOSION !**

Quelques investissements clés 21

Dossier 2
**GRAND PARIS
OÙ EN EST-ON RÉELLEMENT ?**

LES ACTIFS DE SANTÉ EUROPÉENS ENFLAMMENT LE MARCHÉ AVEC UN RECORD.

Même s'il est loin de l'avoir carbonisé, le virus a bien brûlé le marché de l'immobilier d'entreprise. A température basse ou élevée. Le degré de brûlure varie selon la classe d'actifs. En revanche, malgré ce contexte, certaines en ressortent gagnantes comme la logistique, le résidentiel ou encore les actifs de santé. Zoomons sur cette dernière classe d'actifs qui a dégagé en France un rendement global de 6 % en 2020 quand celui de l'immobilier d'entreprise¹ s'est établi à seulement 3 % (contre 8 % en 2019). Même si la performance des actifs de santé² a diminué en 2020 puisque leur rendement s'élevait à 14 % en 2019, ils peuvent être fiers du volume d'investissement concentré sur le marché de l'Europe de l'Ouest³ : 8,8 Mds€, un record réalisé en pleine crise sanitaire alors que 2019 s'était déjà arrêtée sur une performance historique avec 8,3 Mds€. L'immobilier de santé a pris de l'importance sur le marché de l'investissement de l'immobilier d'entreprise en Europe de

l'Ouest : sa part de marché est passée de 4 % en 2019 à 4,4 % en 2020 (contre 3,7 % en 2018).

"Les actifs de santé peuvent être fiers du volume d'investissement concentré en Europe de l'Ouest : 8,8 Mds€ (+6 % sur un an), un record réalisé en pleine crise sanitaire !!!"

Malheureusement, la France ne fait pas partie des 3 pays de l'Europe de l'Ouest dont les marchés de l'investissement en immobilier de santé ont été les plus dynamiques. Le podium est occupé par l'Allemagne (3 Mds€ investis), le Royaume-Uni (2,5 Mds€) et les Pays-Bas (1 Md€). Ces derniers ont accueilli sur leurs territoires 74 % des 8,8 Mds€ investis en immobilier de santé. Mais la France n'a pas à rougir. Elle se situe juste derrière à la 4^{ème} position et, surtout, 2020 fut une excellente année : avec 927 M€, le volume investi a progressé de 16 % sur un an ! Autre point positif, les taux de ren-

dement prime sont restés stables : 5 % pour les cliniques MCO (Médecine, Chirurgie, Obstétrique) ; 4,5 % pour les cliniques SSR (Soins de Suite et de Réadaptation) et 4,25 % pour les Ehpad. A titre de comparaison, on retrouve, derrière les 4 premiers (l'Allemagne, le Royaume-Uni, les Pays-Bas et la France), la Belgique avec un volume investi 2020 de 575 M€ (contre 500 M€ en 2019), l'Espagne (425 M€), l'Italie (400 M€) et le Portugal (50 M€). Terminons sur une prévision qui donne le sourire : selon Your Care Consult, le marché de l'investissement des actifs de santé situés en Europe de l'Ouest devrait dépasser, pour la 3^{ème} année consécutive, les 8 Mds€ en 2021 !

Audrey Jourdin

Sources : MSCI ; Your Care Consult.

¹Logistique, activité, résidentiel, santé, bureaux, commerces et hôtels.

²Ehpad, cliniques, maisons médicales.

³France, Allemagne, Royaume-Uni, Belgique, Italie, Pays-Bas, Espagne et Portugal.



AUDREY JOURDIN
Rédactrice en chef



PASCALINE PONCET
Responsable publicité



MARC AUBURTIN
Président



SYLVIE AODIA
Office manager



MATTHIEU DENIS
Responsable développement



KARIM ISSAAD
Journaliste



CLÉMENTINE MAHÉ
Directrice artistique

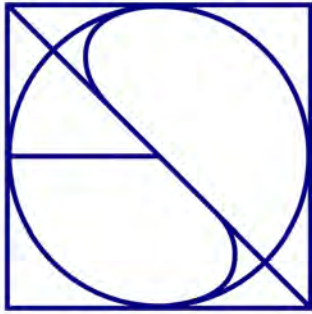


TAMIZE KANAKSABEE
Chargée de marketing et de communication



XAVIER BIGNON
Responsable informatique

L'ÉQUIPE M²



NEOS
INVESTISSEMENT IMMOBILIER

JULIEN KRIEF CRÉE NEOS, DESTINÉ À L'ACQUISITION D'ACTIFS VALUE AD

Neos, est un concept innovant, fruit de l'analyse rigoureuse d'un ensemble de paramètres, et puise sa force dans la légitimité du Groupe Krief, présent dans l'écosystème immobilier depuis plus de 20 ans.

La devise de Neos « *l'investissement immobilier nouvelle génération* » est une véritable philosophie partagée par ses investisseurs, dans un contexte en perpétuelle métamorphose.

Organisation en « club deal »

Neos offre à un nombre limité de partenaires au profil entrepreneurial, réunis en « **Club deal** », de prendre part à des opérations d'acquisition, de revalorisation et d'arbitrage à Paris et banlieue. Neos développe des stratégies d'investissement sur mesure et permet à ses partenaires d'accéder à des opérations initialement réservées à un univers restreint.

UNE MÉTHODE AGILE FOCALISÉE SUR LE RÉSULTAT

La capacité de Neos à agir vite en pleine connaissance et compréhension des tendances actuelles (dark kitchen, dark stores, coliving, bureaux plugs and play, logistique urbaine...), assure une prise de position rapide sur les opportunités in et off market les plus judicieuses de la place en offrant une marge brute de 20% en moyenne.

La stratégie proactive basée sur l'efficacité repose sur un débouclage rapide et cible des catégories d'actifs adaptés aux nouveaux usages dans un spectre de 5 à 30 M€.

Transparence et personnalisation

" Nous considérons l'investissement comme un **service personnalisé** et adapté à chaque profil d'investisseur avec qui nous partageons la même philosophie, résolument orientée vers la performance et associée au succès ", explique Julien Krief. Les partenaires de Neos disposent d'un **CRM en ligne** permettant de suivre en temps réel l'avancée de chaque opération.

Process intégré à 100%

Nos compétences couvrent tous les aspects de l'investissement (identification des actifs cibles, restructuration, property et asset management, commercialisation ...).

Premières opérations - 11 M€ investis

Neos a réalisé ses premières opérations en 2020.

- Acquisition d'un bâtiment de 5000m², à Montrouge destiné à de la logistique urbaine.
- Surélévation et revente d'un immeuble à Paris 15e

Nous prenons également des positions sur des immeubles de logements destinés à la transformation en **co-living**.



“

Neos, allie la robustesse d'un groupe établi à la flexibilité et à l'agilité d'une startup. C'est notre vision de l'investissement immobilier nouvelle génération

”

DECouvrez NEOS: www.neos-investissements.fr

CONTACT: contact@neos-investissements.fr



Swiss Life Asset Managers France

La vision d'un acteur essentiel du Grand Paris

Présent en France et agréé AMF depuis 2007 en gestion d'actifs pour compte de tiers, Swiss Life Asset Managers France s'est taillé une place de choix dans l'investissement immobilier. Julien Ganier, directeur adjoint, responsable de la gestion de portefeuilles tiers et Victoire Molis, gérante de portefeuilles pour compte de tiers, présentent leur positionnement sur le Grand Paris et leur vision du bureau de demain. Avec l'exemple emblématique du futur éco-campus d'Engie à la Garenne-Colombes.



Julien Ganier



Victoire Molis

Quels sont les principaux indicateurs concernant Swiss Life Asset Managers (SLAM) France ?

Julien Ganier : En tant que plateforme française dédiée également à l'Europe du Sud (Espagne, Portugal, Italie), au Luxembourg et en Belgique, nous gérons près de 20 Mds€ d'encours. Historiquement, nous avons été un des pionniers des Oppci. Nous sommes devenus depuis 2007 un acteur majeur de la gestion d'actifs immobiliers en France et en Europe de par notre capacité à offrir des expertises très spécifiques sur des secteurs particuliers de l'immobilier : évidemment le bureau qui est le cœur du réacteur, avec plus de 50 % de nos encours, mais également le commerce, le résidentiel, la logistique, l'hôtellerie, la santé, les résidences étudiantes...

De quelle manière et suivant quelle ligne de conduite vous intéressez-vous au Grand Paris ?

J. Ganier : Notre positionnement par rapport au Grand Paris repose essentiellement sur deux valeurs directrices : une vision sociétale du bureau de demain comme étant quelque chose d'accueillant, d'incitatif et d'accès facile, pour que les collaborateurs aient envie de venir y travailler et un souci constant, absolument structurant pour nous, de respect

du développement durable et de l'intégration de critères ESG (environnementaux, sociaux et de bonne gouvernance). C'est toujours selon ces deux exigences que nous gérons nos actifs, qu'ils soient en vefa, en restructuration mais également en existant loué.

Qu'entendez-vous par « une vision sociétale » ?

J. Ganier : Tout le monde sait que l'économie française est assez centralisée et que Paris et l'Ile-de-France représentent beaucoup en terme de tertiaire. C'est pourquoi l'évolution des transports dans le cadre du

Grand Paris est bienvenue et intéressante. Elle va permettre de rapprocher de Paris des collaborateurs qui habitent en dehors, et inversement de faciliter le développement de projets dans les autres départements franciliens avec des temps de parcours rendus très courts depuis le centre de la capitale grâce aux lignes de métros 14, 15 et 17. Cette double réduction des temps est essentielle pour sortir du phénomène d'isolement et de goulots d'étranglement à certains endroits, pour instaurer une sorte d'uniformisation-harmonisation de la desserte en Ile-de-France, et donc pour créer une nouvelle façon d'aller travailler.

Sur le plan géographique, est-ce que cela signifie l'orientation de vos investissements sur telle ou telle zone du Grand Paris ?

J. Ganier : En tant qu'investisseur « core », nous sommes toujours tentés de nous renforcer dans le Paris intramuros et dans le QCA en particulier, autant d'immeubles qui vont beaucoup bénéficier des nouvelles infrastructures de transport. Nous investissons beaucoup dans l'ouest de la capitale et sommes un peu moins portés sur l'est pour l'instant. Cela dit, nous regardons de près tous les nœuds de transport qui vont se créer et qui vont attirer une grande diversité d'activités : logements, bureaux, logistique urbaine, résidences gérées...



Campus Engie - La Garenne-Colombes - Source Nexity

Vous avez investi sur l'Eco-campus développé par Nexity pour Engie à La Garenne-Colombes. Comment s'inscrit-il dans votre stratégie ?

Victoire Molis : Cet éco-campus a vocation à être le siège mondial d'Engie. Il réunit tous les paramètres de ce que Swiss Life Asset Managers considère être constitutifs du bureau de demain. Il s'agit d'un projet de 94.000 m² de bureaux en surface, répartis dans 4 bâtiments comportant 5.800 m² de terrasses végétalisées. La construction sera livrée en 2024 et les baux sont de 12 à 15 ans : il s'agit donc bien du long terme qui nous est cher.

En ce qui concerne le côté sociétal, le site sera parfaitement intégré à la ville, en remplacement d'un ancien site industriel qui était occupé par PSA. Il se situe à quelques minutes à pied du futur hub de Nanterre-La Folie où se rejoindront le RER E et la ligne 15. La qualité de la desserte représentée par la combinaison de ces deux lignes est un argument majeur de l'intérêt de cette zone.

Quelles sont les caractéristiques intrinsèques du programme ?

V. Molis : Il faut toujours revenir à notre conviction qu'un lieu de travail doit donner au collaborateur l'envie de s'y rendre et d'y travailler. Ici, la personne qui arrivera par la gare traversera un parc de 1,9 ha. Pour donner une idée du niveau de services, il va y avoir plus de 6.000 m² de restaurants, environ 2.000 m² de salle de sport ainsi qu'une crèche d'environ 1.000 m². Le site a été conçu pour être entièrement flexible, chaque bâtiment étant indépendant avec entrée et parking dédiés et tous les services nécessaires à son fonctionnement.

Pourquoi ce chantier a-t-il la réputation d'être novateur sur le plan énergétique ?

V. Molis : Sans doute parce qu'il y aura sur place un pôle énergétique mixte qui fournira environ 80 % du chaud et 60 % du froid nécessaires au fonctionnement des immeubles. Ce pôle énergétique sera alimenté par plusieurs sources dont la plus novatrice et la plus rare est la géothermie, grâce à la nappe du Campanien. Il le sera également en photovoltaïque. Et il aura la faculté de stocker l'énergie non consommée sur le moment grâce à un système de micro-grids (réseaux d'électricité rendus « intelligents » par l'informatique). Ce sera donc une vitrine technologique qu'Engie pourra mettre en avant à juste titre.

J. Ganier : Nous avons signé un contrat de concession avec Engie qui assurera le fonctionnement de toutes ces installations. Il s'agira d'une réalisation zéro carbone en exploitation puisque, pour ce qui ne sera pas



Campus Engie - La Garenne-Colombes - Source Nexity

produit sur le site, Engie s'est engagé à ne se fournir qu'en énergies vertes. Autrement dit, à la date de livraison, en 2024, nous aurons 25 ans d'avance sur l'accord de Paris qui instaure le zéro carbone en 2050 !

Pouvez-vous citer un exemple de votre philosophie appliquée à une restructuration ?

J. Ganier : Nous avons récemment restructuré de fond en comble un bel hôtel particulier de 2.000 m² avec jardin, situé rue Monsieur à Paris 7^{ème} et qui, pour la petite histoire, accueillait auparavant des Jésuites en séminaire. Dans le bâtiment, il y avait des murs de refend permettant d'assurer la résistance en largeur entre les façades. Ces murs de refend obstruaient la flexibilité des surfaces et ne donnaient pas assez d'espace. Nous les avons découpés techniquement pour créer davantage de surfaces libres. Les hauteurs sous plafond étaient très généreuses mais produisaient un effet d'écho : nous avons mis des matériaux qui permettent d'absorber le son. Il en résulte un espace qui, me semble-t-il, est attractif pour le collaborateur, et qui n'invite pas le cadre ou l'ingénieur à faire 100 % de télétravail...

De ce que vous dites se dégage la conviction que le bureau n'est pas mort, qu'il y a un avenir pour les immeubles de bureaux ?

J. Ganier : Je crois fermement à un retour progressif des collaborateurs au bureau et à leur envie d'y aller si on les y accueille correctement. Le collaboratif, les échanges informels et cruciaux sont complètement perdus avec le télétravail. Et toutes les activités, toutes les sociétés, tous les salariés pris un par un, ne se prêtent pas au travail à distance. Nous essayons d'acquiescer des immeubles les plus flexibles possibles, qui permettent facilement des aménagements différents à l'intérieur de l'« objet » immobilier lui-même : cloisonner, décroisonner, installer une salle de sport, une cafétéria. Garder les belles façades, les jardins, mais en rendant l'intérieur de plus en plus flexible.

Pourtant, la tendance n'est pas tellement au retour dans les open-space...

J. Ganier : Certes, mais je préfère parler aujourd'hui de multi-spaces. Certains salariés souhaitent avoir des bureaux attitrés, d'autres des pièces cloisonnées, d'autres être en bench toute la journée, d'autres apprécient le flex office et de pouvoir se déplacer avec leur ordinateur. Nous sommes, de plus en plus, dans une réponse à des demandes de sur-mesure et c'est ce que nous faisons d'ailleurs avec nos propres bureaux dans lesquels nous avons créé des espaces et des aménagements différents : du minéral, du végétal, du « debout », du « assis », du « canapé ». Et ce, toujours dans une optique de développement durable associant haute performance environnementale, impact positif sur la société, confort et bien-être des occupants.



Immeuble bureaux rue Saint-Georges, Paris



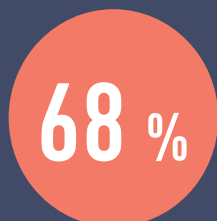
153 rue Saint-Honoré
75001 Paris
www.swisslife-am.com
service.client@swisslife-am.com

INDICATEURS

1 OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER DURABLE



LES INVESTISSEURS FACE AUX ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE



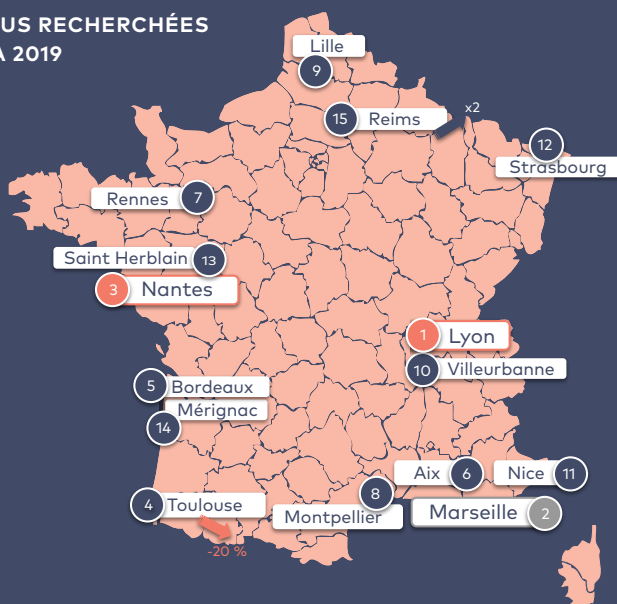
Part des acteurs prenant en compte la problématique du changement climatique dans l'analyse de leur parc immobilier

Source : OI.D 2020

2 BUREAUX EN RÉGIONS



BUREAUX TOP 15 DES VILLES LES PLUS RECHERCHÉES EN RÉGIONS - 2020* PAR RAPPORT À 2019



*Evolution du nombre de recherches à l'achat et à la location réalisées sur bureauxlocaux.com entre la période 01/01/2019 - 24/11/2019 et la période 01/01/2020 - 24/11/2020.

Source : BureauxLocaux

3 OPCV - ACTIF NET ET SOUSCRIPTIONS NETTES - FEVRIER 2021 PAR RAPPORT À FEVRIER 2020

	ACTIF NET	
Février 2020	19.308.858.227 €	3,9 %
Février 2021	20.057.392.265 €	

	SOUSCRIPTIONS NETTES	
Février 2020	506.562.901 €	-91,9 %
Février 2021	41.053.828 €	

Panel de 20 Opci sur 21 (exclusion de LF Cerenicimo+ en raison d'un retard de publication qui ne permet pas sa collecte).

Source : Aspim

3 SCPI DE RENDEMENT - PERFORMANCES 2020

meilleure
scpi.com

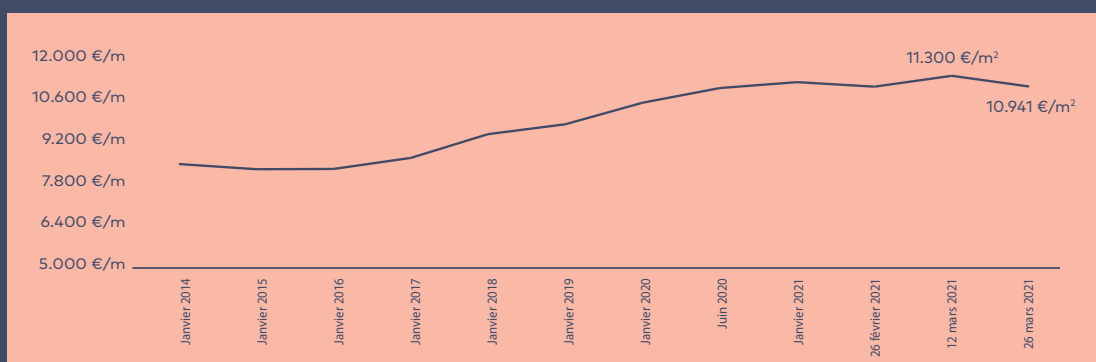


*TDVM : Taux de distribution sur valeur de marché (distribution de dividendes)
**VPM : Variation du prix moyen (revalorisation de prix de parts des Scpi)

Source : MeilleureSCPI.com

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

COMPASS
Financial Technologies
KALSTONE

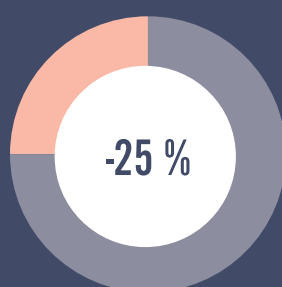


Source : Compass
Financial Technologies
Kalstone

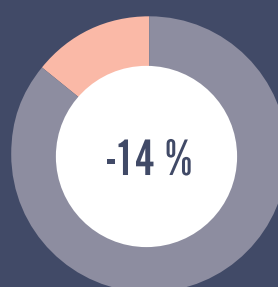
5 PERFORMANCE DU COMMERCE SPÉCIALISÉ

PROCOS

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



Février 2021
vs même période 2020



1^{er} janvier au 28 février 2021
vs même période 2020

Source : panel Procos

6 L'ÉVALUATION DE LA COMMERCIALITÉ PARISIENNE

SOVEICO
CÉSSION DE COMMERCIALITÉ
EXPERTISE INVESTISSEMENTS

PARIS (75) ARRONDISSEMENT	COEFFICIENT 2 (privé) Cession par personne morale ou physique (non sociaux)/m ² HT	COEFFICIENT 1 (social) Cession par bailleur social/m ² HT	TENDANCE
15 ^{ème}	500 €	1.000 €	→
16 ^{ème}	1.150 €	2.300 €	↑
17 ^{ème}	850 €	1.700 €	↑
18 ^{ème}	450 €	900 €	↑
19 ^{ème}	500 €	500 €	→
20 ^{ème}	450 €	450 €	→

Source : Soveico

EN SCÈNE !

CRÉATIONS



Neos : Julien Krief

Julien Krief (Groupe Krief) a fondé Neos, structure d'investissement immobilier destinée à l'acquisition d'actifs value ad structurés en club deal. Stratégie : actifs adaptés aux nouveaux usages (bureaux, retail, logement, logistique du dernier km) dans un spectre de 5 à 30M€. Les immeubles de logements destinés à la transformation en coliving sont également étudiés. Groupe Krief : +120 M€ investis en 20 ans.



Chapter One Capital : conseil en financement et levée de fonds

Après avoir dirigé la société de gestion Anaxago Capital aux côtés des fondateurs du groupe et levé les fonds de son 1^{er} véhicule d'investissement dédié au private equity immobilier, Sabrina Lenczner a créé Chapter One Capital, conseil en financement et levée de fonds. Missions : apporter des solutions financières innovantes, lever les capitaux nécessaires au développement des acteurs en croissance (opérations d'acquisition/développement/refinancement/restructuration financière).

Turgot Capital :

lancement de Turgot Real Estate

Turgot Capital a lancé Turgot Real Estate, nouvelle entité spécialisée dans l'immobilier viager, filiale à 100% du groupe de gestion d'actifs. Turgot Real Estate a pour vocation d'élargir le sourcing de son fonds de maintien à domicile, la Sci Viagénérations. Turgot Real Estate a développé une plateforme digitale en marque blanche pour ses partenaires permettant à leurs clients d'estimer en quelques clics le montant du capital net d'impôt dont ils pourraient bénéficier en vendant la nue-propriété de leur bien immobilier à la SCI Viagénérations. Objectif 1^{er} exercice 2021 : +50 M€ de transactions.

JLL : lancement de The Nest Culture

JLL a lancé le podcast "The Nest Culture" pour une immersion au sein des plus grandes start-up françaises comme Blablacar ou encore Frichti. Les intervenants échangeront sur différentes problématiques comme le besoin de flexibilité, la modularité des espaces de travail, le lien entre confiance et performance, le syndrome de la réunionite. Le podcast de 15 min sera diffusé un mardi sur deux.

Altarea Gestion Immobilière : MySyndic

Altarea Gestion Immobilière, filiale d'Altarea Solutions & Services dédiée à la gestion immobilière, a lancé "MySyndic", solution dédiée à la prise en charge des imprévus dans les parties communes des immeubles gérés par le Groupe. Pour permettre aux gestionnaires d'informer, d'avertir, ou de proposer de nouveaux services en temps réel, Altarea Gestion Immobilière installe depuis début mars ses 1^{ers} concierges digitaux dans les halls des immeubles gérés par le Groupe. Des bornes écrans interactives sont utilisées pour délivrer de l'information aux résidents de l'immeuble et, en retour, chacun d'entre eux peut adresser un message à son syndic.

SPIRIT REIM SERVICES : ESPRIT PIERRE PLUS

Spirit Reim Services a achevé la structuration de son 1^{er} fonds d'investissement : le fonds Esprit Pierre Plus. Porté par 2 investisseurs long terme, La France Mutualiste et Spirit Reim Services, il investira principalement dans des parcs d'activité en France, existants ou en Vefa. Conseil structuration : cabinet Herbert Smith Freehills.

PARTENARIATS

Groupe Idec/Bureaux & Co : investissements conjoints



Le Groupe Idec et Bureaux & Co (développement d'espaces de travail partagés) ont officialisé leur collaboration pour investir conjointement dans des projets immobiliers, en partant de bâtiments existants à réhabiliter ou revitaliser ou dans la construction de nouveaux ouvrages répondant aux derniers standards énergétiques.

Dentressangle Workplace by Deskeo



Dentressangle Foncière Immobilière a confié à Deskeo la commercialisation et la gestion de 1.500 m² au sein de Part-Dieu Central. Ce partenariat donne naissance à une nouvelle signature : Dentressangle Workplace by Deskeo, dont l'ambition est de déployer les nouveaux standards en termes de mode de travail. On y retrouve l'offre historique de Deskeo, qui propose en marque blanche des espaces de travail de 15 à 150 postes privatifs avec services et un engagement flexible.

Altarea Commerce/Corsalis Logistics Real Estate : logistique du dernier km à Paris 12

Altarea, à travers sa filiale Altarea Commerce, s'associe à Corsalis Logistics Real Estate, société immobilière dédiée à la distribution urbaine, pour le développement d'un site de logistique du dernier kilomètre de 4.500 m² de plain-pied situé dans le quartier de Reuilly à Paris 12. Actuellement en cours d'acquisition, ce site sera la 1^{ère} opération majeure d'Altarea sur ce secteur.

Etat/Métropole du Grand Paris : Contrat de Relance et de Transition Ecologique

Marc Guillaume, préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, et Patrick Ollier, Président de la Métropole du Grand Paris, ont signé le Contrat de Relance et de Transition Ecologique (CRTE) "1^{ère} étape". Cette signature du CRTE marque la volonté partagée de l'État et de la Métropole du Grand Paris d'œuvrer à l'émergence d'un nouveau modèle de développement qui répond à une triple ambition : la transition écologique, le développement économique et la cohésion territoriale. Le CRTE est le résultat d'une vision stratégique commune qui s'inscrit dans les grandes transitions (écologique, numérique et productive) à l'œuvre dans le territoire.

VIE DES SOCIÉTÉS

Agence Vacher/Réal Valuation : Réal Group



La société de conseil en immobilier Agence Vacher et la société d'expertise immobilière Réal Valuation ont rassemblé toutes leurs activités sous la marque "Réal Group". Equipe de 23 collaborateurs répartis entre le siège social de Bordeaux, une agence à Arcachon et un bureau à Paris (en cours de création).

Nexity Property Management : gestion de 21 actifs de Carlyle

Nexity Property Management a été retenu par Carlyle pour opérer la gestion locative/technique/réglementaire, de 21 plateformes logistiques en France (+92.000 m²), patrimoine principal de son portefeuille logistique. Ce dernier totalise 158.000 m², 27 plateformes spécialisées dans la livraison de colis en France (92.000 m²) et en Allemagne (66.000 m²).

Ogic : groupement "Booster du Réemploi"

En cohérence avec son engagement dans la réduction de son empreinte carbone, Ogic a rejoint le groupement "Booster du Réemploi". Fondé fin 2020, il réunit plus d'une trentaine d'acteurs et ambitionne de réduire de 20 à 30 % l'impact carbone du secteur du bâtiment.

Novaxia R : lancement de la commercialisation

Novaxia R est désormais disponible à la commercialisation dans les contrats de Suravenir. Les épargnants peuvent donc investir à travers leur assurance-vie dans un fonds immobilier résidentiel qui vise à répondre à la pénurie de logements. Le fonds Novaxia R ambitionne la production de 4.000 logements, soit 1,3 Md€ d'investissement issus de la transformation de 180.000 m² de bureaux obsolètes ou vacants.

Eurasia Groupe/Global Tech Opportunities 9 : financement obligataire d'un montant max de 15,25 M€

Eurasia Groupe a conclu, avec le fonds Global Tech Opportunities 9, membre du groupe Alpha Blue Ocean, un contrat de financement sous forme d'obligations convertibles

ou échangeables en actions nouvelles et/ou existantes, assorties de bons de souscription d'actions, pouvant atteindre un montant nominal total max. d'emprunt obligataire de 15,250 M€.

Standard Life Aberdeen : Net Zero Asset Managers

Standard Life Aberdeen a rejoint Net Zero Asset Managers, initiative qui permettra aux gestionnaires d'actifs de travailler en collaboration avec leurs clients pour atteindre la neutralité carbone d'ici 2050 ou plus tôt. Objectif : développer des solutions Net Zero pour permettre aux investisseurs d'atteindre leurs objectifs en 2050.

WeMaintain : contrat de 4 ans pour la ligne de métro DLR à Londres

WeMaintain, proptech française, a signé un contrat de 4 ans avec KeolisAmey Docklands (KAD), opérateur de la ligne de métro automatique londonienne Docklands Light Railway (DLR). WeMaintain couvrira les 86 ascenseurs et les 30 escaliers mécaniques présents dans les stations du London Docklands Light Railway (DLR).

PARIS LA DÉFENSE / HERMITAGE SAS : SIGNATURE D'UN PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

Le Conseil d'Administration de Paris La Défense a approuvé un protocole transactionnel avec la société Hermitage SAS, intervenu sous l'égide d'un médiateur désigné par le Tribunal Judiciaire de Nanterre. Ce protocole redéfinit les obligations de chaque partie, fixe par ailleurs un nouveau calendrier et précise les conditions financières de son exécution. Il fixe au plus tard au 31 décembre 2023 la date à laquelle les actes de vente devront avoir été conclus.

Frey : don de 5 chênes centenaires pour Notre Dame de Paris

Frey, à travers son groupement forestier FOREY, a fait don de 5 chênes centenaires pour la reconstruction de la flèche de Notre Dame de Paris. Ces arbres provenant de la Forêt de Horte, près d'Angoulême, ont été sélectionnés pour contribuer à la reconstruction de la flèche de Notre-Dame de Paris. À terme, Frey souhaite maîtriser son approvisionnement en bois de construction pour alimenter son pipeline de projets et contribuer à dyna-

miser la filière bois française en lui fournissant une matière 1^{ère} certifiée de qualité.

Sogeval Immobilier : Oppci FRO

Sogeval Immobilier a lancé la commercialisation de l'Oppci FRO - France Régions Opportunités. TRI cible de 6 % avec une possibilité d'investir dans la zone Euro à 10 %. Stratégie : actifs majoritairement en immobilier d'entreprise, localisés essentiellement dans les régions françaises.

Norma Capital : lancement de Mipise

Norma Capital a lancé la solution Mipise, plateforme de souscription 100 % digitale réservée aux CGP/CIF.

WeMaintain : maintenance des ascenseurs de WeWork

WeWork a choisi WeMaintain, proptech spécialisée dans la maintenance réglementée depuis 2018, pour la maintenance de l'ensemble des ascenseurs de son parc immobilier en IdF (88 ascenseurs, 15 sites).



Simi : lancement de Simi City

En parallèle de la rencontre annuelle des acteurs de l'immobilier hexagonal, le Simi a créé et lancé Simi City, un nouvel événement innovant dans lequel l'immobilier sera abordé par le prisme et la focale de la ville et de ses mutations. 1^{ère} édition de Simi City : lors du Simi 2021, sur un étage complet du Palais des Congrès.

SITL Golf Cup : édition 2021 le 11 octobre

Fort du succès de la 1^{ère} SITL Golf Cup en 2020, l'événement est renouvelé pour l'année 2021. Le Golf de Saint-Germain-en-Laye (78) ouvrira ses portes le 11 octobre 2021 aux professionnels de la logistique amateurs de golf. Les membres du Club Marco Polo, programme réservé aux grands acheteurs du secteur, bénéficient d'un accès privilégié. Les invités seront accueillis le 11 octobre à partir de 11h et la compétition commencera à 13h45, par équipes de 4 joueurs de niveaux différents. L'événement se clôturera à 19h15 par une remise des prix. Le SITL se tiendra du 13 au 15 septembre à Paris Porte de Versailles.

Nexity : CFA Les Apprentis de l'Immobilier

Nexity a inauguré son CFA "Les Apprentis de l'Immobilier" qui accueille 40 jeunes collaborateurs en contrat d'apprentissage, répartis en 2 promotions : conseiller commercial immobilier (certification RNCP Bac +2) et développeur foncier (certification RNCP Bac +3). Les étudiants sont formés en alternance, en cours et sur le terrain dans les équipes opérationnelles des filiales de Nexity.

Groupe Kardham : filiale à Lisbonne

Le Groupe Kardham a ouvert une filiale à Lisbonne, Portugal. L'équipe sera dirigée par Frédéric Fernandes, architecte franco-portugais et collaborateur du Groupe depuis 8 ans. Frédéric Fernandes a développé de nombreux projets dans le tertiaire, le retail ou encore les équipements sportifs.

WHITE STONE : DÉVELOPPEMENT DE DELIPOP

White Stone est en charge du développement de Delipop, réseau de click and collect robotisé (drive urbain) basé sur une solution multi-marques avec des partenaires retailers sélectionnés. Delipop est une solution logistique qui permet aux retailers partenaires de faire bénéficier à leurs clients d'un nouveau mode de distribution. Avantages par rapport à la livraison traditionnelle : un seul livreur peut livrer jusqu'à 200 commandes/jour au lieu de seulement 20 dans un système de livraison classique. Actifs recherchés : locaux à acquérir et à louer sur toute la France, en centre-ville et en zones urbaines ayant une forte densité d'acheteurs en ligne.

Excelia/IMSI : Bachelor en gestion et négociation immobilières

Excelia ouvre un Bachelor en gestion et négociation immobilières en partenariat avec l'IMSI, Institut du Management des Services Immobiliers sur les campus de La Rochelle et de Tours. Il accueillera ses 1^{ers} étudiants à la rentrée 2021. Assorti du titre RNCP Niveau 6 (Bac+3) "Responsable en gestion et négociation immobilières", certifié par l'Etat, ce nouveau programme s'adresse à des étudiants titulaires d'un Bac+2 minimum, pour une intégration directe en 3^{ème} année. Il s'appuie sur un partenariat avec l'IMSI (Institut du Management des Services Immobiliers), spécialiste depuis 22 ans, des formations aux métiers de l'immobilier, avec des campus implantés à Paris, Lyon et Toulouse.

BMA Group : 1^{er} bureau étranger à Lisbonne

BMA Group, spécialiste de l'aménagement tertiaire sur-mesure, a ouvert son 1^{er} bureau étranger à Lisbonne. Antenne dédiée à la conception et la construction d'espaces de bureaux clé en main. Marché tertiaire de Lisbonne : 190.000 m² en 2020, +20% sur un an (hausse similaire à celle enregistrée entre 2018 et 2019).

Groupe Etyo : 4^{ème} bureau à Nantes (44)

Le groupe Etyo, conseil et AMO en immobilier, supply chain et développement durable, a ouvert son 4^{ème} bureau au 22 mail Pablo Picasso, Nantes (44). Le groupe Etyo était déjà présent à Paris, Lille et Lyon.

RÉCOMPENSES

CFC Développement : certification LEED Silver

L'immeuble Arion I de 4.051 m² (sdp) situé au sein de la Zac Hippocrate à Montpellier (34) a obtenu la certification LEED Silver gage d'excellence en matière de construction durable, d'économies d'énergies et de maîtrise du bilan carbone. Promoteur : CFC Développement. Actif livré en septembre 2019.

MEETT : label HQE et 4 étoiles en énergie

Le MEETT, nouveau Parc des expositions de Toulouse, est devenu le 1^{er} centre de conventions de France à recevoir le plus haut niveau du label HQE (Haute Qualité Environnementale) 4 étoiles en énergie par l'organisme Certivéa. Ce bâtiment éco-responsable produit plus d'énergie qu'il n'en consomme.

Altarea : label "Engagement Jeunes 2021"

Altarea a reçu le label "Engagement Jeunes 2021" pour sa politique RH en faveur des jeunes. Le Groupe a également été récompensé de la distinction "Best in class" dans la catégorie "Investissement personnel des jeunes". La plateforme Engagement Jeunes, éditée par la startup Proaxian et spécialisée dans l'employabilité des jeunes, récompense chaque année les entreprises les plus exemplaires en matière d'accueil et de formation des jeunes.

RÉSULTATS 2020

Galimmo SCA

- Revenus locatifs bruts 2020 : 35,5 M€ (après prise en compte de l'impact de -6,0 M€ lié à la crise sanitaire et aux mesures d'accompagnement des locataires),
- 136 baux signés en 2020, représentant un volume de loyers de 5,9 M€,
- Poursuite des chantiers de transformation de Shop'in Pacé à proximité de Rennes (35) et du centre commercial d'Ermont en IDF.

Groupe Atland

- CA 2020 : 187,1 M€,
- Résultat net consolidé (quote-part Groupe) : 19,7 M€, -13 % sur un an,
- Nouvelle croissance de l'ANR EPRA à 195,8 M€, soit 44,2 €/action : +9 % sur un an,
- Réduction de l'endettement net : -4,4 %,
- Amélioration du LTVA* : 29,8%, contre 35,1 % en 2019,
- Actifs sous gestion : 2,4 Mds€, +33 % sur un an,
- Proposition de dividende : 1,50 € par action, +7,1 % sur un an.

Patrizia AG

- Résultat opérationnel : 116,5 M€,
- Actifs sous gestion : 47 Mds€, +5,7 % sur 1 an,
- Versement d'un dividende de 0,30 €/action, +3,4 % par rapport à 2019,
- Prévisions 2021 : résultat opérationnel se situant entre 100 et 145 M€ et une valeur totale des actifs sous gestion entre 50 et 53 Mds€.

Groupe Advenis

- Chiffre d'affaires de 69,5 M€ au titre de l'exercice 2020, en baisse de -16,3 % par rapport à l'exercice 2019,
- Gestion d'actifs, Gestion Privée & Distribution : -11 % sur un an,
- Diminution de la collecte Scpi de -25 % en 2020,
- 325 M€ d'investissements d'Advenis Reim en Europe en 2020.

Frey

- Revenus locatifs : 59,5 M€ (+37 %),
- Taux d'encaissement 2020 : 94 %,
- Taux d'occupation financier stable et élevé : 97,6%,
- Résultat opérationnel courant : 42,4 M€ (+46 %).

Anaxago

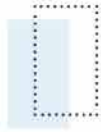
- Investissements via la plateforme Anaxago en 2020 : près de 100 M€, +40 % sur un an,
- 100^{ème} cession d'un programme immobilier
- TRI net de 9,1 %,
- Création de la 1^{ère} obligation verte destinée aux investisseurs particuliers en France,
- Lancement d'Anaxago Patrimony, offre de gestion de patrimoine en ligne.



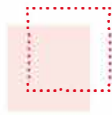
L'immobilier actif



RÉSIDENTIEL



ENTREPRISE



COMMERCE
by Louis Vacher



INVESTISSEMENT

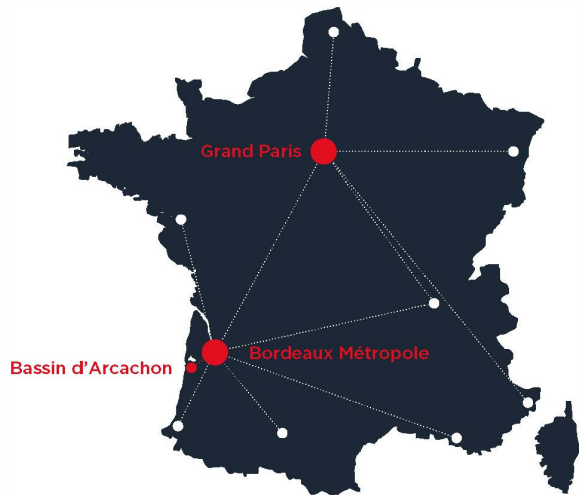


GESTION



EXPERTISE

Réal Group intervient pour le compte de clients institutionnels et privés dans les domaines de la transaction, le conseil à l'investissement, la gestion locative et l'expertise immobilière.



Le service commerce de Réal Group

Depuis 1930, Louis Vacher accompagne les commerçants, enseignes, propriétaires bailleurs et investisseurs dans le conseil en immobilier commercial.

Rencontrons-nous

contact@realgroup.fr

05 56 81 66 30

5 rue Lafayette, 33 000 Bordeaux

www.realgroup.fr





Philippe Dujardin

BOURSE

CEGEREAL	+19,5 %
BASSAC	+18,4%
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	+14,1 %
HEXAOM	+12,5%
ALTAREA	+10,5 %
FREY	+10,5 %

FINATIS	-10,9 %
FONCIÈRE 7 INVEST	-10,0 %
TAYNINH	-6,1 %
FONCIÈRE PARIS-NORD	-5,6 %
ARGAN	-5,1 %

26 mars 2021

CAC 40

5.947,29 au 24 mars 2021
contre 5.797,98 au 24 février 2021
(+2,6 %)

OAT À 10 ANS

-0,19 % au 24 mars 2021
contre -0,15 % au 24 février 2021
(-26,7 %)

PAS HÉSITANTS À L'ORÉE DU PRINTEMPS

Valse d'hésitations en bourse pour ce tout début de printemps, au rythme des développements de la Covid 19 ! Les progrès d'un jour sont annihilés le lendemain par l'apparition d'un nouveau variant ou par un étranglement dans la mise en place des systèmes de vaccination ! Il va sans doute falloir faire avec pendant un certain temps... Dans ce contexte, le CAC 40 a progressé légèrement pendant notre dernière période de référence. Les taux longs, qui s'étaient pour leur part modestement redressés au cours de la période précédente, par crainte de réapparition du fantôme de l'inflation, ont subi l'effet inverse sous les paroles rassurantes des banques centrales.

Pour notre compte, nous nous plaisons à constater que les actions des sociétés cotées appartenant au secteur de l'immobilier ont affiché des performances indéniablement satisfaisantes sur le mois écoulé. En effet, nous avons relevé 27 hausses de cours, dont sept supérieures à 10 %, contre seulement 9 baisses, dont deux égales ou supérieures à ce même pourcentage. Notons en outre que 20 valeurs ont surperformé l'indice-phare !

Les grandes capitalisations se sont inscrites dans ce même schéma. Deux d'entre elles ont vu leurs cours baisser, dont **Argan** citée dans le tableau ci-contre, tandis que cinq autres ont vu les leurs progresser de plus de 5 %, dont **Unibail-Rodamco-Westfield** et **Altarea** citées dans le même tableau, suivies par **Nexity** (+10,1 %), **Carmila** et **Klépierre** (+7,5 % pour l'une comme pour l'autre).

Au chapitre des opérations financières, **Sofibus Patrimoine** a ouvert, du 18 au 31 mars, son OPAS à 313,71 € par action. Nous en avons parlé dans une chronique antérieure. Voilà un titre qui va disparaître de notre univers, lequel se transforme en peau de chagrin ! C'est bien regrettable !



Marie Pastier-Mollet
Avocat
Gide Loyrette Nouel



Etienne Chesneau
Avocat
Gide Loyrette Nouel

ZOOM SUR LA REFORME DU DPE

A compter du 1^{er} juillet 2021, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) fera peau neuve. Deux décrets publiés le 17 décembre 2020¹ modifient respectivement les dispositions réglementaires du Code de la construction et de l'habitation concernant le contenu du DPE et l'affichage des informations relatives à la consommation d'énergie des logements dans les annonces et les baux immobiliers ainsi que la durée de validité des DPE.

Voici les principaux points à retenir concernant ces 2 décrets, étant précisé que 3 projets d'arrêtés complémentaires, concernant principalement les DPE des bâtiments à usage d'habitation, devraient être prochainement publiés².

1 Rappel de la définition du DPE

Pour mémoire, le DPE est "un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée exprimée en énergie primaire et finale pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment ainsi que une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance"³.

Sauf exceptions, un DPE doit être annexé aux actes de ventes et aux

baux des "bâtiments ou parties de bâtiments clos et couvert"⁴. Il est composé d'une étiquette **énergie** (consommation d'énergie primaire) et **climat** (émissions de gaz à effet de serre).

2 Modification du contenu du DPE

Le décret n°2020-1609 vient compléter l'article R.134-2 du Code de la construction et de l'habitation, fixant le contenu du DPE, en y intégrant de nouvelles informations. A titre d'exemple, le DPE contiendra des informations relatives au niveau de confort thermique des bâtiments en période estivale.

3 Caducité anticipée des DPE établis avant le 1^{er} juillet 2021

La durée de validité du DPE est maintenue à 10 ans⁵.

Toutefois, pour accélérer la mise en place du DPE "nouvelle génération", le décret n°2020-1610 introduit un mécanisme de caducité anticipée des DPE réalisés avant le 1^{er} juillet 2021 :

- tout DPE réalisé entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 restera valide jusqu'au 31 décembre 2022 seulement ;
- tout DPE réalisé entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 restera valide jusqu'au 31 décembre 2024 seulement⁶.

4 Publicité des données de consommation énergétique

Depuis 1^{er} janvier 2011, les annonces immobilières doivent mentionner le classement énergétique des biens immobiliers⁷.

Le décret n°2020-1609 complète cette disposition, en imposant à compter du 1^{er} juillet 2021 la publication de l'étiquette "climat" aux côtés de

l'étiquette "énergie" (qui était jusqu'à présent la seule obligatoire) dans le but de rendre le contenu du diagnostic plus lisible.

En outre, à compter du 1^{er} janvier 2022, les annonces relatives à la vente ou à la location de biens immobiliers à usage d'habitation devront comporter une indication sur le montant des dépenses théoriques annuelles d'énergie⁸.

5 Opposabilité du DPE

Aujourd'hui, le DPE n'a qu'une valeur informative⁹.

L'article 179 de la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 (dite "loi Elan") a modifié la valeur juridique de ce diagnostic en supprimant les termes de "à des fins d'information".

Ainsi, le contenu des DPE "nouvelle génération" sera opposable à compter du 1^{er} juillet 2021, à l'exception toutefois des recommandations des diagnostiqueurs destinées à améliorer la performance énergétique du bien immobilier¹⁰.

Concrètement, cette opposabilité pourrait notamment permettre à un acquéreur ou un preneur, en cas de fourniture d'une information erronée dans le cadre d'un bail ou d'une vente, d'engager une action en responsabilité à l'encontre du vendeur ou du bailleur.

¹ n°2020-1609 et n°2020-1610.

² Projets d'arrêtés relatif aux méthodes et procédures applicables au DPE et aux logiciels l'établissant, modifiant diverses dispositions relatives au DPE et relatif au DPE pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine.

³ Article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

⁴ Article R.134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

⁵ Article R.134-4-2 du Code de la construction et de l'habitation abrogé par l'article 1 du décret n°2020-1609 du 17 décembre 2020.

⁶ Article D.134-4-2 du Code de la construction et de l'habitation.

⁷ Article L.134-4-3 du Code de la construction et de l'habitation.

⁸ Article R.134-5-3 Code de la construction et de l'habitation tel que modifié par le décret n°2020-1609 du 17 décembre 2020.

⁹ Article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

¹⁰ Article 179 de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.



Benoît Raimbert
Avocat associé
Simon Associés

LE TRÈS CHER PLAFOND DE CHARGES

Parmi de nombreux aléas, l'évolution des charges et de leur poids financier pour la partie qui les supporte est une source majeure d'incertitude tenant à l'exécution des baux commerciaux.

Ce poids est d'autant plus lourd lorsque, comme c'est le cas en cette période d'épidémie de Covid-19, les charges continuent à devoir être assumées alors que l'exploitation des locaux loués est interrompue.

Or, en dépit des incitations régulières du législateur afin de favoriser la transparence et la prévisibilité en la matière¹, force est d'admettre que la question des charges locatives n'est pas souvent celle qui est abordée avec le plus de clarté et de précision à l'occasion de la négociation des baux commerciaux.

Les bailleurs tentent, tant bien que mal, d'imposer à leur locataire la conclusion de baux "triple net Pinel" où seules les grosses réparations de l'article 606 du code civil restent à la charge du bailleur, tandis que les candidats locataires essayent, avec les plus grandes peines la plupart du temps, d'obtenir une estimation prévisionnelle (même indicative) du montant des charges du bail qu'ils auront à payer.

A la faveur d'un rapport de force qui, dans un contexte économique incertain, tend à se rééquilibrer en faveur des locataires, ces derniers sont de plus en plus enclins à demander la mise en place d'un plafond de charges locatives au sein de leur bail. Pour qu'un tel plafond, qui constitue une contrainte particulièrement lourde pour le bailleur qui se trouve alors à devoir assumer le risque d'une évolution défavorable des charges en cours de bail, soit accepté, plusieurs précautions de forme et de fond nous paraissent pouvoir être recommandées.

1 Sur la forme

Il est presque impératif, en pratique, que la mise en place du plafond de charges soit demandée par le preneur le plus tôt possible dans la négociation, dès la signature de la lettre d'intention initiale (quand il y en a une) fixant les bases financières de l'accord des parties.

Si le plafond de charges n'est pas demandé par le candidat locataire et accepté par le bailleur à ce moment-là, il sera quasiment impossible à obtenir ultérieurement.

C'est également à ce stade qu'il convient de fixer la durée d'application du plafond. En l'absence de toute précision à ce sujet, le bailleur imposera au moment de la rédaction du bail que l'ap-

plication du plafond cesse (pour en revenir à une refacturation des charges sans limite de montant), au plus tard, à l'issue de la durée initiale du bail.

Pour bénéficier du plafond de charges au-delà de cette échéance (notamment en cas de prolongation tacite ou de renouvellement du bail), le locataire doit en faire la demande expresse dès l'origine.

2 Sur le fond

La nature des charges incluses dans le montant du plafond de charges doit être délimitée de façon raisonnable en excluant du champ d'application du plafond les charges dont l'évolution est totalement indépendante de la volonté du bailleur, telles que principalement :

- Les travaux refacturables au preneur (dont la consistance et l'importance ne peut pas être déterminée à l'avance) pour lesquels il existe de toutes façons une obligation légale d'information du bailleur².
- Les impôts traditionnellement refacturés au preneur (notamment la taxe foncière et les taxes additionnelles).

Le plafond doit également prendre en compte le caractère imprévisible d'une évolution éventuellement soudaine et importante du montant des charges incluses dans le plafond et qu'il serait inéquitable de faire peser exclusivement sur le propriétaire de l'immeuble. Cette souplesse nécessaire peut se traduire :

- A minima, par l'indexation annuelle du montant du plafond de charges, dans les mêmes conditions que le loyer du bail.
- Voire par la stipulation d'une réévaluation du montant du plafond en cas d'augmentation significative (de l'ordre de 10 ou 15 % sur une période donnée, par exemple) et indépendante de la volonté du bailleur du montant des charges qui y sont incluses.

¹ La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises dite "Pinel" a notamment instauré l'obligation d'assortir les baux d'un inventaire précis et limitatif des différentes catégories de charges et leur réparation entre les parties et celle de transmettre au preneur, chaque année, un état récapitulatif annuel des charges (article L.145-40-2 du code de commerce).

² Article L. 145-20-2 du code de commerce : [...] Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût. [...].



Loïs Moulas
Directeur Général de l'OID

IMPULSION RESPONSABLE

Les défis ESG de demain

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le coût de l'inaction

Le 24 février 2021, l'Union Européenne dévoilait sa nouvelle stratégie d'adaptation au changement climatique : "Des estimations prudentes montrent qu'un réchauffement planétaire de 3°C par rapport aux niveaux préindustriels entraînerait, pour l'économie actuelle de l'UE, une perte annuelle d'au moins 170 Mds€". D'après les résultats 2020 du Baromètre de l'Immobilier Responsable de l'OID, près de 68 % de la sphère immobilière aurait initié des actions en faveur de l'adaptation des actifs au changement climatique.

Parler de Plan Climat ou de Stratégie Climat, c'est décarboner son portefeuille immobilier (Cf. Lettre M² février 2021) et, également, **déployer une stratégie d'adaptation au changement climatique**. On parle de minimiser les 4 risques de transition (réglementaire, réputationnel, technologique & de marché) **et les risques physiques**.

L'article 29 de la Loi Energie-Climat était justement en consultation au mois de février. Il vise une transparence renforcée pour les investisseurs institutionnels et les sociétés de gestion de portefeuille sur les risques ESG, Climat & Biodiversité, pour une application très prochaine.

Cette pratique préexistait depuis la LTECV (2015), et a été largement plébiscitée au niveau international avec le rapport de la TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures)¹.

Pour un gérant immobilier, il s'agit :

- **d'analyser son portefeuille immobilier au regard des risques physiques liés au changement climatique,**
- **d'intégrer cette composante aux processus d'acquisition.**

Plusieurs plateformes existent en la matière, parmi lesquelles Bat-ADAPT, cartographie des risques gratuite et développée par l'OID en partenariat avec l'ADEME et la Ville de Paris.

En France métropolitaine, ce sont les vagues de chaleur et les inondations qui sont les 2 aléas les plus préoccupants en matière de risque. En 2050, **Météo France parle du doublement du nombre de vagues de chaleur comme nous en avons connues en 2003, 2008 et 2015.**

C'est de la capacité d'un bâtiment à assurer les services qu'il rend à ses occupants dont il est question.

A titre d'exemple, quel est le coût de l'inaction si un bâtiment ne peut plus assurer une température de confort, conforme au droit du travail, en période de vague de chaleur ?

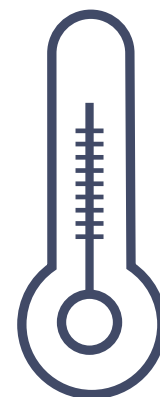
En conclusion, la résilience d'un bâtiment aux effets du changement climatique devient un critère de valeur, et un "must-have" lorsqu'on s'adresse à des acteurs institutionnels.

¹<https://www.fsb-tcfd.org>

À savoir

- La RE2020 est en consultation publique depuis le 24/03/21.
- La biodiversité, critère montant de valeur extra-financière, sera mis à l'honneur lors de la COP15 de la Biodiversité, en octobre 2021.
- Les pérégrinations de la Loi Climat & Résilience se poursuivent. On retiendra l'interdiction de location des passoires thermiques et la définition de l'artificialisation qui devraient impacter nettement certaines professions immobilières à moyen terme.

Hausse moyenne des températures actuelles constatées en France métropolitaine par rapport à l'ère pré-industrielle



+1,8°C

Source : Météo France.

Dossier 1

IMMOBILIER D'ENTREPRISE MONDIAL

Des secousses certes, mais pas d'explosion !

LES MOINS PERDANTS DE LA CRISE ? L'EUROPE ET L'ASIE PACIFIQUE

Par définition, la pandémie n'a épargné personne en 2020. Malgré tout, en matière d'investissement en immobilier d'entreprise, certains continents ont fait preuve d'une résilience plus forte que d'autres malgré un recul mondial de l'ordre de 40 %.

L'Europe et l'Asie Pacifique notamment, qui ont vu leurs volumes reculer de 22 % "seulement".

A l'inverse, l'Amérique du Sud a davantage souffert en enregistrant un volume d'investissement de 2 Mds€ contre un peu plus de 3 Mds€ l'année précédente. L'Amérique du Nord a vécu une année compliquée avec 211 Mds€ investis contre 310 Mds€ en 2019 soit une chute de 32 %.

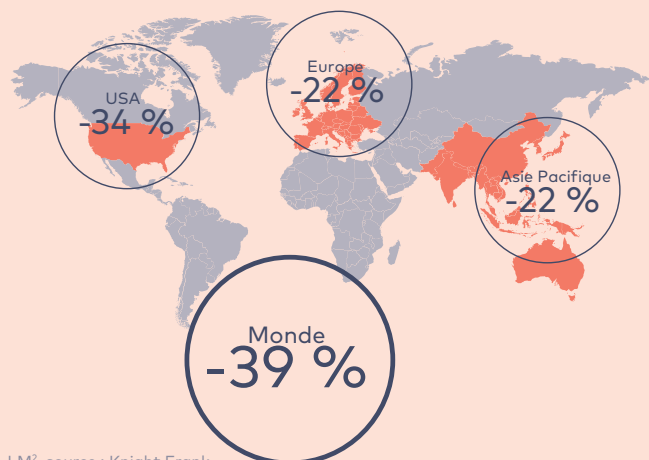
En son sein, les Etats-Unis ont affiché une triste mine avec une chute des investissements de 34 % sur un an.

Volumes investis - bureaux/commerces/industriels

	2019	2020	Évolution
Europe	222,9 Mds€	175 Mds€	-22 %
Amérique du Nord	309,7 Mds€	211,5 Mds€	-32 %
Amérique du Sud	3,1 Mds€	1,99 Md€	-36 %
Afrique	962,5 M€	665,4 M€	-31 %
Asie Pacifique	153,5 Mds€	119,8 Mds€	-22 %

LM², sources : Knight Frank, Real Capital Analytics.

Évolution des volumes investis entre 2020 et 2019



LM², source : Knight Frank.

POINT DE VUE

Fabrice Lombardo
Directeur des activités immobilières
et membre du Directoire
Swiss Life Asset Managers France



Le bureau restera incontournable !

Le marché des bureaux est depuis un an au centre de toutes les réflexions, la crise ayant largement bousculé ses fondamentaux. Si la pandémie a touché tous les secteurs immobiliers, sur les bureaux, au-delà de la pure gestion de crise et de ses conséquences purement cycliques, elle a surtout accéléré des tendances structurelles qui auraient mis plusieurs années à s'installer. Selon nous, il s'agit là d'une des opportunités de la situation que nous vivons car elle rejoint notre démarche ESG mise en place il y a plus de 10 ans, avec des ambitions fortes de permettre une amélioration des immeubles existants et d'exiger les meilleurs standards pour les nouvelles constructions.

Investisseurs et utilisateurs doivent s'adapter très vite et s'accorder aujourd'hui sur ce que sera le bureau de demain et celui-ci laissera nécessairement une place plus importante au confort des collaborateurs, au bien vivre ensemble, à un environnement plus agréable d'une façon générale et surtout à la flexibilité.

Sur le secteur des bureaux, nous maintenons notre stratégie qui privilégie des investissements dans Paris intra-muros (sans être exclusifs sur le QCA car une localisation parisienne restera un atout), dans les quartiers d'affaires établis des principales métropoles régionales et dans des zones très précises du Grand Paris qui seront selon nous les plus à même à séduire les entreprises, et dont les valorisations vont nous permettre de supporter les plans d'améliorations que nous envisageons de mettre en place.

Sur le résidentiel, nous cibons en outre les villes de 1^{ère} et 2^{ème} couronne qui bénéficient d'un dynamisme important (croissant ouest principalement).

Le Grand Paris, en particulier, va permettre de développer de nouvelles localisations sur lesquelles il est plus aisé de créer des quartiers qui associent mixité des usages et ouverture sur la ville, et qui bénéficieront à terme d'une excellente desserte. Le bureau restera un investissement de cœur de portefeuille et nous sommes convaincus qu'il est attractif, même en cette période, dès lors que l'on reste sélectifs, en privilégiant des actifs qui pourront s'adapter aux nouvelles attentes des utilisateurs, ou de nouveaux projets qui associent nouvelles technologies, durabilité et flexibilité.

Le bureau est le reflet de la société, il est le premier secteur à s'adapter au monde de demain et il y a donc selon nous de belles opportunités à saisir.

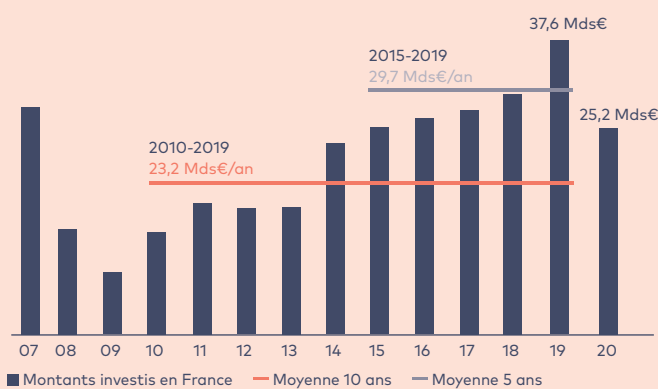
DÉPRESSURISATION FRANÇAISE

Après 6 années de progression ininterrompue, dominées par le record de l'année 2019 (37,6 Mds€), l'investissement français en immobilier d'entreprise a marqué le pas en 2020 enregistrant un volume investi de 25,2 Mds€, -33 % sur un an, à travers 700 transactions (contre 920 en 2019).

Après un T1 2020 record depuis le T1 2007 et empli de promesses (7,3 Mds€ investis toutes classes d'actifs confondues), la pandémie s'est invitée à la table des négociations, flanquée de ses restrictions de déplacements et de son lot d'incertitudes économiques. Une dynamique rompue certes, mais qui n'empêche pas l'investissement 2020 de dominer de 8 % la moyenne décennale.

*Bureaux, commerces, locaux industriels.

Évolution des volumes investis en France Tous types d'actifs (bureaux, commerces, industriels) en Mds€



LM², source : Knight Frank.

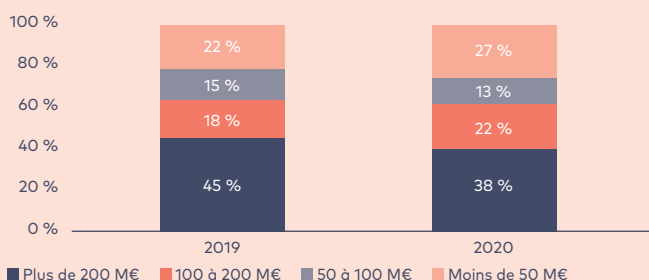
Le continuum des grandes transactions

Le record de 2019 avait pu profiter de 88 grandes transactions (100 M€) représentant 24 Mds€ investis.

En 2020, malgré un léger recul, 66 grandes transactions de +100 M€ ont été enregistrées pour un volume de 15,1 Mds€.

Trajectoire inverse pour les portefeuilles qui n'ont pas ébloui l'année représentant 19 % des investissements contre 24 % en 2019.

Répartition des volumes investis en France par tranche de montant



LM², source : Knight Frank.

POINT DE VUE

Yann-Cédric Bozec
Partner
Etyo



Focus sur la transformation de bureaux en coliving

La crise sanitaire que nous traversons catalyse certaines transformations du secteur immobilier, préalablement enclenchées, en particulier au sein des zones urbaines. L'industrie immobilière prouve encore sa résilience et son adaptation continue au gré de la conjoncture et de l'évolution des usages.

Une partie des surfaces de bureaux, inadaptée ou obsolète, se libère face à la démocratisation du télétravail. Les grandes métropoles, accompagnées de nombreux acteurs du secteur, réfléchissent activement à la mutation de ces actifs en logements pour répondre à la pénurie croissante de l'offre.

D'un autre côté, les citoyens fuient la solitude, cherchent à diversifier leur quotidien et à pratiquer plusieurs activités au sein même de leur espace de vie.

Pendant qu'ils rêvent d'une ville à l'échelle du quartier en cette période morose, la transformation de bureaux en coliving se développe et semble répondre de façon pertinente aux nouvelles attentes sociétales.

Impulsé par les startupers et les millennials, mais également prisé par les cadres célibataires, le coliving évolue dans l'interstice entre le coworking, la colocation et l'hôtellerie. Il propose un bon niveau de confort, des équipements et des services premium et, surtout, des baux très flexibles pour ces personnes "en transition".

Le coliving présente un fort intérêt pour les investisseurs car il bénéficie de la résilience offerte par les actifs résidentiels et n'est contraint ni par le prorata de logements sociaux, ni par l'encadrement des loyers dans les zones tendues.

Sur le plan de la faisabilité technique, les enjeux d'une opération de transformation de bureaux en coliving sont proches de ceux liés à la transformation de bureaux en logements. En particulier, il est nécessaire de recréer des gaines et réseaux de distribution pour chaque unité d'habitation.

Il faut également veiller à la distribution des circulations verticales et dégagements, en lien avec la réglementation. La profondeur des plateaux peut parfois s'avérer contraignante pour le dimensionnement d'espaces d'habitation rationnels et avec un bon niveau d'éclairage naturel.

La hauteur sous plafond, souvent généreuse, offre, elle, des possibilités intéressantes d'aménagement dans la verticalité. Les espaces communs et halls en rez-de-chaussée sont, eux, très favorables à la transformation.

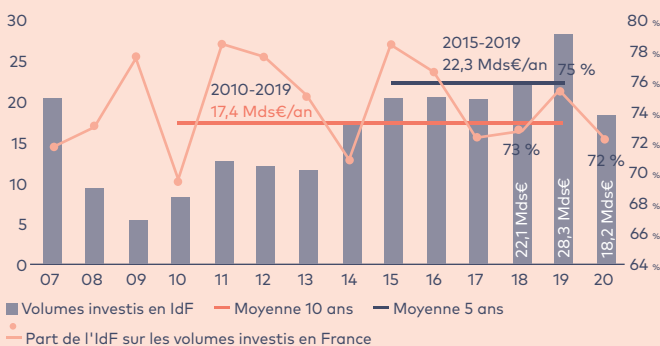
Sur le volet réglementaire et juridique, cette classe d'actifs, émergente et hybride, ne bénéficie pas encore d'un cadre clair et s'apprécie au cas par cas (mode d'exploitation, destination,...).

IdF : le vaisseau tousse

L'IdF qui a la réputation de recueillir la plupart des transactions de +100 M€ a connu un exercice plus terne que l'année précédente. En 2020, l'investissement francilien en immobilier d'entreprise a atteint 18,2 Mds€, -36 % comparativement aux 28,3 Mds€ investis en 2019.

A titre de comparaison, le volume d'investissement en régions n'a reculé "que" de 24 %. Malgré tout, en se référant à la moyenne 10 ans (17,4 Mds€), l'investissement en IdF a affiché un niveau plutôt satisfaisant.

Évolution des volumes investis en IdF, tous types d'actifs en Mds€



LM², source : Knight Frank.

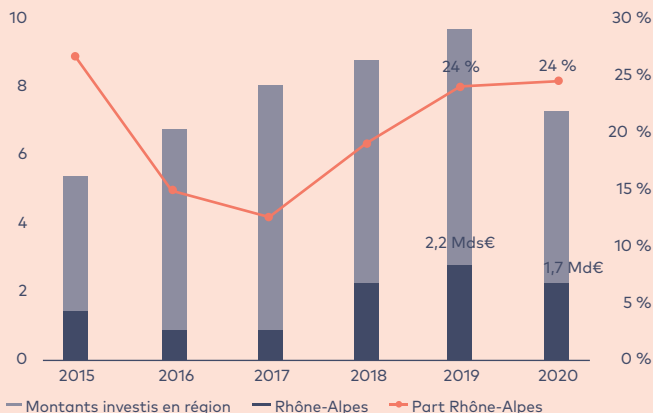
"En 2020, l'investissement francilien a atteint 18,2 Mds€, -36 % sur un an. A titre de comparaison, le volume d'investissement en régions n'a reculé "que" de 24 %."

Régions : l'Odyssée de la région Rhône-Alpes

En 2020, les régions ont également souffert de la crise sanitaire enregistrant un volume d'investissement de 7 Mds€, inférieur de 24 % à l'année précédente.

La région Rhône-Alpes, dont le volume d'investissement en immobilier d'entreprise a validé sa 2^{ème} performance historique (1,7 Md€), a compté pour 24 % de l'investissement régional total.

Évolution des volumes investis en régions, tous types d'actif, en Mds€



LM², source : Knight Frank.

POINT DE VUE

Louis-Guillaume Beauchef
Président du directoire
Sepimo



Zoom sur la construction du résidentiel

La problématique des autorisations d'urbanisme

La plus grande problématique qu'un promoteur rencontre aujourd'hui est l'obtention des permis de construire.

Effectivement, nous avons été fortement impactés par les élections municipales de 2020 cumulées avec la pandémie de Covid-19 qui a décalé de 3 mois le 2^{ème} tour.

L'acte de construire n'est pas populaire pour des élus, souvent accusés à tort de "bétonner" leurs communes.

Ceci implique une réticence forte à délivrer des permis de construire de la part des villes.

D'autre part, le résultat de cette élection a été marqué par la victoire des écologistes dans beaucoup de communes et nous manquons de logements en France.

Pour apporter une réponse à cette équation, Sepimo a décidé de retravailler ses produits, de les adapter pour répondre aux attentes des collectivités afin de concevoir des logements en partenariat avec elles.

Par exemple, nous avons décidé de nous servir des toitures terrasses de nos immeubles souvent inutilisées en les aménageant en espace de vie type coworking, jardins potagers ou autre afin d'avoir plus d'espaces extérieurs dans des communes très urbaines.

L'enjeu de notre métier est de réaliser des logements durables, de qualité et environnementaux.

La Haute-Savoie, un territoire porteur

Lorsque nous avons acheté la société Jean Cœur Promotion en Haute-Savoie, cela représentait une opportunité pour Sepimo de se développer.

Le marché de ce territoire est assez similaire à celui de l'Île de France en 2^{ème} couronne en termes de prix de ventes à savoir un prix moyen entre 4.000 € et 4.500 € du m².

A cela s'ajoute une démographie croissante avec environ 10.000 nouveaux arrivants chaque année.

Ce territoire très porteur rencontre actuellement les mêmes problématiques qu'évoqué.

C'est la raison pour laquelle nous mettons tous les efforts de notre côté pour accompagner les collectivités et répondre à leurs attentes que ce soit au niveau environnemental, énergétique et sociologique.

En effet, nous avons actuellement un programme sur la commune de Duingt qui est en cours de commercialisation où nous avons monté le projet avec le Maire et ses équipes afin de donner accession à la population à des logements à prix maîtrisés.

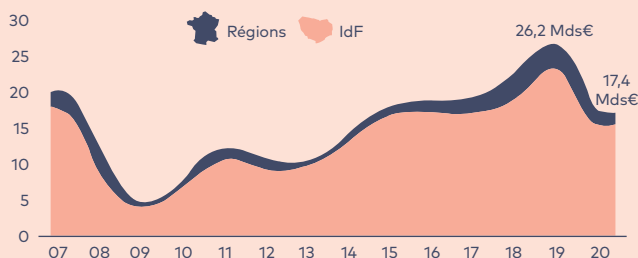
Cela permet ainsi d'avoir une mixité dans notre résidence qui est accessible à un nombre large de profils différents.

BUREAUX : L'INVESTISSEMENT ATTERRIT

L'immobilier tertiaire qui restait sur un record à l'investissement en 2019 (26,2 Mds€), et plus généralement sur un cycle haussier démarré en 2009, a décliné en 2020 : 17,4 Mds€ de volumes investis, -34 % sur un an.

La classe d'actifs demeure majoritaire en France, ayant concentré 69 % des volumes investis en immobilier d'entreprise sur l'année 2020, pas loin de son niveau de 2018 et 2019.

Évolution des volumes investis en bureaux en France en Mds€



LM², source : Knight Frank.

LA CHUTE DES COMMERCES

Les volumes investis en immobilier commercial se sont élevés à 4,3 Mds€ en 2020, -29 % sur un an.

Les cessions du portefeuille Adeo à Batipart et Covea, et de 54,2 % d'un portefeuille de centres commerciaux d'Unbail-Rodamco-Westfield, ont totalisé près d'1/3 des volumes investis sur le segment.

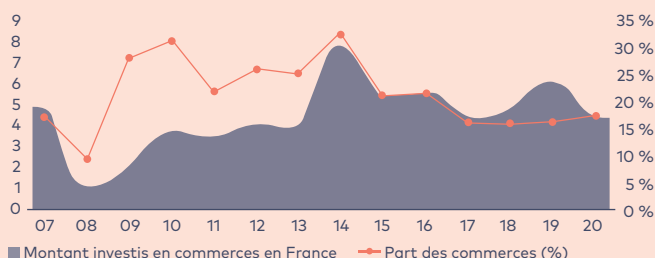
Dans le détail, l'investissement en centres commerciaux a enregistré une progression de 18 %, consécutive pour partie, à la cession du portefeuille URW pré-citée.

A l'inverse, les volumes investis sur le segment des rues commerçantes ont chuté de 37 %, résultat de la suppression du tourisme sur l'année 2020.

-29 %

Évolution du volume investi en commerces - 2020 vs 2019

Évolution des volumes investis en commerces en France En Mds€, tous formats commerciaux confondus



LM², source : Knight Frank.

POINT DE VUE

Guillaume Parisot
Président
Aveltyx



Place à une nouvelle expérience de bureau !

La crise que nous vivons actuellement a accéléré la transformation du travail et de l'immobilier tertiaire.

Les dernières barrières organisationnelles et managériales au télétravail et à la digitalisation abattues, que reste-t-il aux espaces de bureaux ? Que proposer à des collaborateurs qui aspirent à revenir régulièrement dans les locaux de l'entreprise ? Comment les inciter à revenir au bureau ?

La seule réponse viable est de réinventer le bureau pour proposer ce qu'ils ne trouveront pas en télétravail ou dans des lieux hors de l'entreprise : collaboratif, assistance, facilitation, services, convivialité...

Dès lors, le rapport au mètre-carré brut lié au poste de travail va changer, certainement à la baisse, au profit d'une demande d'espaces plus qualitatifs et plus serviciels dans une équation économique vraiment maîtrisée.

Dans ce "monde d'après", la commercialisation d'espaces sur la base d'un loyer (ce fameux mètre-carré brut aujourd'hui obsolète) et d'un estimatif de charges locatives à minima (c'est-à-dire sans services) perd tout sens.

Il convient de parler le même langage que les directeurs immobiliers : un coût complet au poste de travail ferme sur la durée et intégrant un éventail de services sur mesure.

Cette solution "tout-compris" s'adaptant aux nouveaux besoins des occupants doit, en outre, être fédérée en un point d'entrée unique et une qualité de prestations homogène. Comment renforcer l'expérience du collaborateur et du visiteur ?

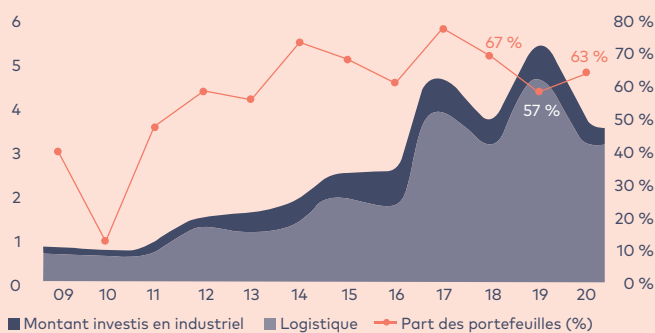
L'hôtel l'a compris avant le bureau au travers de l'hospitality management, que nous nous devons d'importer désormais dans nos espaces de travail et nos modes de fonctionnement. L'hospitality manager, nouvelle clé de voûte du quotidien au bureau, va avoir pour mission d'assurer le bien-être des occupants et de garantir le bon fonctionnement des services proposés pour améliorer le cadre de travail et l'attractivité du bâtiment afin de rendre la destination bureau de nouveau séduisante.

"Les volumes investis sur le segment des rues commerçantes ont chuté de 37 %, résultat de la suppression du tourisme sur l'année 2020."

L'UNIVERS PARALLÈLE DE LA LOGISTIQUE

Compte tenu des circonstances exceptionnelles qui ont bouleversé 2020, la logistique s'en sort bien avec 3,5 Mds€ de volumes investis sur le segment. Un recul de 35 % sur un an à relativiser par l'exploit de 2019 (5,4 Mds€ investis) qui avait pu compter sur la cession du portefeuille Carrefour à Argan pour 900 M€, entre autres. Le score de l'investissement 2020 reste, malgré tout, supérieur de 116 % à la moyenne décennale.

Évolution des volumes investis en immobilier industriel En France, en Mds€

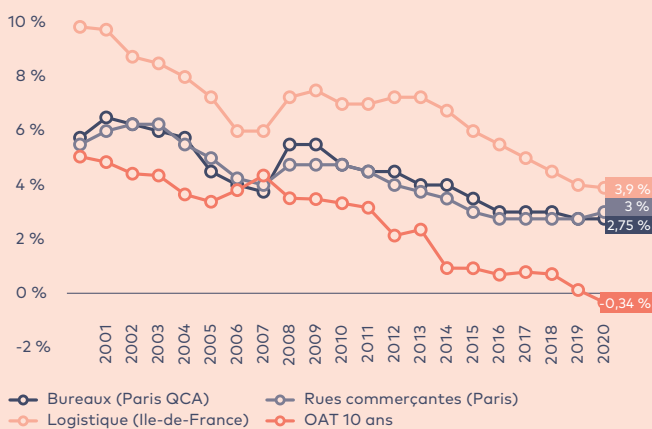


LM², source : Knight Frank.

TAUX PRIME, ENTRE COMPRESSION ET CORRECTION

Au terme de cette année 2020, la correction des taux prime aura touché principalement le segment des commerces. A contrario, le segment de la logistique, sous-offreur en matière d'actifs prime, a enregistré une nouvelle compression des taux, basculant sous le seuil des 4 %.

Évolution des taux de rendement prime



LM², source : Knight Frank.

ET DEMAIN ?

L'activité devrait rester modérée en ce début d'année et ce jusqu'à la perspective formelle d'une sortie de crise. De même, l'attentisme des investisseurs pourrait perdurer du fait, notamment, du décalage de leurs attentes et de celles des vendeurs. Même si les liquidités demeureront importantes, la collecte des investisseurs pourrait diminuer.

POINT DE VUE



Alexandre Deschler
Co-fondateur de Scamac-Immo



Laurent Polo
Co-fondateur de Scamac-Immo

Douze mois qui ont fait basculer le marché tertiaire

Avec la crise sanitaire, c'est tout le marché tertiaire qui s'est vu remis en cause depuis mars 2020. Mais pour analyser le phénomène, c'est plus loin qu'il faut remonter : aux débuts des années 80. À cette époque, les foncières et Scpi investissent dans l'immobilier tertiaire, notamment sur la grande couronne, attirées par les villes nouvelles. Conséquence : le marché est porté par la location par des entreprises privées par des taux d'emprunt hauts.

Un modèle qui a tenu deux décennies. Mais leurs locaux vieillissant, les Scpi doivent les rendre plus attractifs et nombreux sont les investisseurs privés, portés par les taux plus bas, à racheter ces actifs en entier avant de les vendre de manière fragmentée. Les PME et PMI veulent devenir propriétaires, encouragées par des taux toujours plus bas. Cette fois, l'acquisition prend le pas. Et en mars 2020, bien que la demande se maintienne, les offres sont plus rares et les promoteurs préfèrent vendre un ensemble d'actifs aux foncières et Scpi aux liquidités presque illimitées.

Une situation qui semblait perdurer... Jusqu'à ce que la Covid-19 décide d'y mettre son nez ! En mars 2020, le marché connaît un brusque retournement alors que le pays est à l'arrêt. Les PME et PMI gardant difficilement le cap, elles sont alors soutenues par le Prêt garanti par l'État (PGE), et se voient de fait refuser les prêts immobiliers. Elles se contentent donc de devenir locataires de ces actifs, acquis par les grosses foncières et Scpi, désormais seules aux commandes d'un marché où l'argent est ni cher, ni accessible et où il rapporte plus dans la pierre qu'en banque. Un marché qui est également redevenu dynamique, boosté notamment par les besoins de stockage local imposé par la volonté des consommateurs de se tourner vers le "made in France".

Toujours dans cette tendance, on voit les locaux d'activité se rapprocher de la capitale qui n'en voulait plus. Les premiers pas vers un retour des immeubles mixtes, mêlant logistique du dernier km, services et résidentiel ? Et pourquoi pas !

QUELQUES INVESTISSEMENTS CLÉS

depuis février 2020 recensés par la Lettre M²

Mars 2021

GULF ISLAMIC INVESTMENTS : 37.700 M² À MONTREUIL (93), 250 M€

Gulf Islamic Investments a acquis la tour "Altaï" à Montreuil (93). Actif : 37.700 m², salle de fitness de 350 m², rîe de 460 places, 280 parkings, rénovée en 2019. Taux d'occupation : 100 %, 6 utilisateurs dont la Mairie de Montreuil et Air France. Asset management : L'Etoile Properties. Vendeurs : Arpent Capital ; Maple Knoll Capital ; Oaktree. Investissement : env. 250 M€. Conseils acquéreur :  tude Lasaygues ; Allen & Overy ; Lacourte Raquin Tatar ; EY ; Bureau Veritas. Conseils vendeurs :  tude Monassier et Associés ; Clifford Chance ; ROM. Financement : banque Helaba, conseillée par Allez & Associés et Archers.



Septembre 2020

ALLIANZ REAL ESTATE : 48.500 M² À BOULOGNE-BILLANCOURT (92), 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"   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.



Juillet 2020

CDC HABITAT : 1.091 ACTIFS D'ICADE PROMOTION EN FRANCE, 208 M€

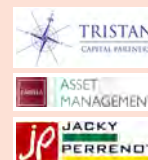
Alcade Promotion et CDC Habitat ont signé un accord pour la Vefa de 1.091 logements en France. Ensemble : 40 programmes différents, 805 logements abordables contractualisés (secteur libre), 198 logements locatifs intermédiaires, 88 logements locatifs sociaux. Investissement : 208 M€.



Juillet 2020

TRISTAN CAPITAL PARTNERS/CATELLA ASSET MANAGEMENT : 280.000 M² EN FRANCE, 180 M€

Tristan Capital Partners, pour le fonds Episo 5, et Catella Asset Management ont acquis un portefeuille d'une cinquantaine de sites logistiques en France. Opération de sale and leaseback. Portefeuille : 280.000 m² localisés pour 80 % sur la dorsale Lille-Paris-Lyon-Marseille. Vendeur : Groupe Jacky Perrenot. Investissement : env. 180 M€. Conseils acquéreurs : cabinet Racine ;  tude R&D Notaires. Conseils vendeur :  tude Régnier Notaires ; cabinet Franklin. Transaction : Nexity Conseil et Transaction ; Rothschild & Co. Financement : HSBC France, aux côtés de LCL. Conseils financement : cabinet Gide ;  tude Wargny Katz.



Mai 2020

CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES/LA FRANÇAISE : 54,2 % D'UN PORTEFEUILLE D'URW, 2 MDS€

Crédit Agricole Assurances et La Française, via une joint venture, ont finalisé l'acquisition de 54,2 % d'un portefeuille de centres commerciaux d'Unibail-Rodamco-Westfield (URW) :

- Aéroville, Roissy-en-France (95) : 84.900 m² de surf. commerciale utile.
- So Ouest, Levallois-Perret (92) : 56.900 m² de surf. commerciale utile.
- Rennes Alma, Rennes (35) : 46.500 m² de surf. commerciale utile.
- Toison d'Or, Dijon (21) : 78.700 m² de surf. commerciale utile.
- Confluence, Lyon (69) : 53.800 m² de surf. commerciale utile.

Investissement : env. 2,032 M€.



Mars 2020

ALDI FRANCE : 3 ENTREPÔTS ET 567 MAGASINS DU GROUPE CASINO, 735 M€

Le Groupe Casino a annoncé la signature avec Aldi France d'une promesse unilatérale d'achat en vue de la cession de 3 entrepôts et de 567 magasins Leader Price en France. Valeur d'entreprise : 735 M€ (incluant un complément de prix de 35 M€, vers  en cas de respect d'indicateurs opérationnels durant une période de transition). Avec cet accord, les magasins Leader Price transférés se développeront sous l'enseigne Aldi et bénéficieront de la dynamique commerciale d'Aldi France. Le Groupe Casino restera propriétaire de la marque Leader Price pour continuer à l'exploiter selon certaines conditions convenues avec Aldi, en France et à l'International. La réalisation de cette cession interviendra après la consultation des instances représentatives du personnel et sous réserve de l'obtention de l'autorisation de l'Autorité de la concurrence.



Février 2020

DTZ INVESTORS REIM : 33.470 M² D'AXA IM - REAL ASSETS   ISSY-LES-MOULINEAUX (92), +400 M€

DTZ Investors Reim a acquis, pour un Oppci, l'immeuble de bureaux "Aquarel" de 33.465 m² à Issy-les-Moulineaux (92). Taux d'occupation : 100 %. Utilisateur : Capgemini, depuis février 2019, bail ferme de 9 ans. Vendeur : Axa IM - Real Assets. DTZ Investors France assurera l'asset management de cet immeuble sur le long terme. Investissement : +400 M€. Conseils acquéreur :  tude Wargny Katz ; cabinet Paul Hastings ; KPMG ; Manexi. Conseil vendeur :  tude Cheuvreux. Transaction : Strategies and Corp ; BNP Paribas Real Estate (mandat co-exclusif).



Dossier 2

GRAND PARIS

Où en est-on réellement ?

LA STRATÉGIE POUR ÊTRE PARTIE PRENANTE

Pour les professionnels de l'immobilier, l'aménagement des quartiers de gare constitue une opportunité d'activité phénoménale. Mais comment se positionner dans cet imbroglio de superstructures politiques et de projets en gestation ? La réponse de quelques acteurs importants.

17 mars 2021 : Perial Asset Management annonce l'acquisition des immeubles "Village 4" et "Village 6" à la Défense auprès d'Unibail Rodamco-Westfield pour 147 M€. Quelques actifs de plus dans l'escarcelle de la Scpi PF Grand Paris, une société de placement créée en 1966, qui a toujours été à dominante francilienne mais qui avait été fermée longtemps avant d'être ouverte et rebaptisée au moment du lancement du Grand Paris. "Nous avons trouvé opportun de rentrer dans cette dynamique et de la transformer en Scpi PF Grand Paris avec une stratégie d'investissement couplée à la fois sur Paris intra-muros, sur les zones les plus dynamiques de la région Ile-de-France et sur les futurs quartiers du Grand Paris Express", rappelle Eric Cosserrat, le président de Perial Asset Management. Dans les considérants de la transaction, Perial souligne l'excellente "accessibilité" actuelle des deux immeubles ainsi que le fait que celle-ci "se verra encore prochainement renforcée par l'arrivée du RER Eole d'ici mi-2023 et de la ligne 15".

Quelques semaines plus tôt, le 23 février 2021, Georges Rocchietta, président de Foncière Atland, signait avec Patrick Ollier, président de la Métropole du Grand Paris (MGP), la promesse de vente d'une emprise de 20.000 m² à Argenteuil, correspondant au projet Berges de Seine sur l'ancien site de Yoplait. Une opération mixte qu'Atland s'est adjugée lors du 2^{ème} concours Inventions la métropole du Grand Paris (IMGP 2), en juin 2019, et qui se concrétise aujourd'hui.

Ces deux exemples illustrent le formidable contexte immobilier qui prend corps autour des infrastructures de transport du Grand Paris. Selon la CCI Paris Ile-de-France, le Grand Paris va générer plus de 100 Mds€ d'activité supplémentaire d'ici à 2030. "C'est quelque chose d'exceptionnel qu'on ne voit qu'une fois dans sa vie professionnelle", reconnaît Philippe Plaza, le directeur général d'Eiffage Immobilier. Et dont le financement monte en puissance : la Société du Grand Paris (SGP), l'organisme pu-

"Le Grand Paris va générer plus de 100 Mds€ d'activité supplémentaire d'ici à 2030."

POINT DE VUE

Olivier Estève,
Directeur général délégué
Covivio



"Répondre aux attentes de la Métropole et des utilisateurs"

M² Quelle est la part du Grand Paris dans la stratégie de Covivio ?

O. E. : Le Grand Paris représente le premier marché de Covivio en France. Nous y développons des projets de bureaux et des projets mixtes qui répondent aux attentes de la métropole, mais aussi et surtout à celles des utilisateurs comme : la mixité des usages, la recherche de plus de services et de flexibilité, des espaces performants sur le plan environnemental et économique, la centralité et l'accessibilité directe aux réseaux de transports... Des attentes qui correspondent à notre vision du Grand Paris, le tout, dans le respect des objectifs fixés en matière de trajectoire carbone par l'Accord de Paris.

M² Et en termes de chiffres ?

O. E. : 84 % de notre patrimoine bureaux en France (en valeur d'expertise) est localisé dans le Grand Paris, c'est-à-dire en Ile-de-France hors 2^{ème} couronne, pour une valeur d'environ 2,1 Mds€ (part du groupe). Au-delà de notre activité bureaux, nous sommes aussi présents sur le secteur de l'hôtellerie : nous détenons 22 hôtels, soit près de 4.000 chambres.

M² Quels types de collaboration entretenez-vous avec les acteurs du Grand Paris ?

O. E. : Covivio est un partenaire long terme des collectivités, ce qui correspond aussi à la philosophie du Grand Paris : l'aménagement du territoire sur le temps long. En tant qu'opérateur immobilier global, nous intervenons sur toute la chaîne des métiers : à la fois investisseur, développeur, créateur de services et gestionnaire de nos immeubles dont nous restons propriétaires. Cela nous conduit à être très attentifs à la qualité de vie au sein de nos projets et à la pérennité de leurs usages, ce que les décideurs locaux voient naturellement comme un élément positif.

M² Comment vous positionnez-vous pour obtenir de nouvelles opérations ?

O. E. : Nous sommes ouverts aux concours, notamment parce qu'ils produisent une saine émulation et que des idées très intéressantes en ressortent. Mais nous essayons avant tout de créer de la valeur sur notre patrimoine existant à travers notre politique dynamique d'asset management. Aujourd'hui 2/3 de nos projets de développement concernent des immeubles existants, là où se joue l'essentiel de la construction de la ville de demain.

blic chargé de construire le réseau de transport, s'est doté en 2020 d'un budget de 4,2 Mds€, près du double de celui de 2018. Dix ans après la signature d'un accord entre l'Etat et la région Ile-de-France sur le tracé du futur métro géant, le projet semble définitivement pérenne. "Beaucoup de choses ne fonctionnent pas dans notre pays mais il faut reconnaître qu'en matière d'organisation d'infrastructures publiques, quand la France s'y met, en général, cela se fait", observe Philippe Depoux, le président de La Française REM. "Donc on pouvait, et on peut toujours, tabler sur ce nouveau réseau extraordinaire de plus de 200 kms de transport automatique créant de nouvelles liaisons de banlieue à banlieue et désengorgeant le Paris intra-muros". "Le Grand Paris Express est irréversible", affirme Thierry Dallard, le président du directoire de la SGP, certes prêchant pour sa paroisse, mais s'appuyant sur la réalité qu'en 2022 tous les appels d'offres pour les contrats de génie auront été lancés.

Cerise sur le gâteau, les quelques quiproquos de gouvernance qui ont émaillé la décennie précédente sont en passe d'être aplanis, au moins dans l'affichage politique. La Métropole du Grand Paris (MGP) et la SGP (deux organismes parfois antagonistes) ont signé, le 16 février 2021, une convention de coopération actant leur volonté de travailler ensemble. Une paix des braves censée enterrer toute une époque où les contrats de développement territorial (CDT) faisaient long feu et où les élus municipaux mettaient des bâtons dans les roues de la SGP. Désormais, il n'est question que "d'articulation cohérente entre projet multimodal et aménagement d'ensemble des quartiers de gare".

Dans cet énorme marché acté, stabilisé et désormais régi de façon lisible, des centaines de professionnels de l'immobilier cherchent à prendre place. Outre les nationaux et les franciliens, beaucoup de promoteurs en région ont implanté une agence dans la capitale pour disposer d'une tête de pont dans le Grand Paris. Tous doivent tenir compte d'un existant de 10 ans et appliquer quelques grandes règles qu'ils ont décrites à la Lettre M².

"Il commence à y avoir des pôles qui émergent et surperforment, notamment celui de Saint-Ouen-Saint-Denis, et à l'inverse des sous-marchés qui ne rencontrent pas le succès prévu que le projet promettait au moment où il a été lancé. Par exemple, le secteur de Vélizy, en souffrance du fait du retard de certaines lignes." Philippe Depoux (La Française)

La 1^{ère} ligne de conduite ? La localisation

La 1^{ère} ligne de conduite est de nature géographique. Il s'agit de savoir où l'on veut être opérationnel afin de ne pas trop se disperser. Depuis 10 ans, à cause des retards de travaux sur certaines lignes, des inégalités de valorisation des territoires par le Grand Paris sont apparues. "Il commence à y avoir des pôles qui émergent et surperforment, analyse Philippe Depoux, notamment celui de Saint-Ouen-Saint-Denis, et à l'inverse des sous-marchés qui ne rencontrent pas le succès que le projet promettait au moment où il a été lancé. Par exemple, le secteur de Vélizy, en souffrance du fait du retard de certaines lignes". Analyse partagée par Stéphanie Jankel, directrice études logement et quartiers de gare de l'APUR, qui pointe le déséquilibre est-ouest dans la concrétisation des projets : "Notre travail sur les 35 gares qui vont être mises en service à l'horizon 2025 montre une ligne de partage correspondant aux deux extensions de la ligne 14. Les quartiers de gare du côté Ouest sont très avancés alors que ceux de la grande moitié Nord et Est le sont beaucoup moins. De manière très schématique, à Pont de Sèvres et à Noisy-Champs, il y a, à peu près, autant de m² prévus, des programmations ambitieuses dans les deux cas, mais l'une est faite à 90 %, l'autre à hauteur de quelques pour cent seulement".

On retrouve cette segmentation géographique dans les pratiques des acteurs immobiliers. Quand on l'interroge sur les endroits du Grand-Paris recelant les meilleures opportunités de business, Charles Toulat, directeur général délégué d'Atland Résidentiel, n'hésite pas à mentionner des outsiders : "Je suis convaincu que la 2^{nde} couronne d'aujourd'hui sera la 1^{ère} couronne de demain, de la même manière que l'A86 est aujourd'hui le périphérique d'il y a 15 ans. Chelles est un très bon exemple de cela. C'est une commune de Seine-et-Marne située en frange de la première couronne puisque pas très éloignée de la Seine-Saint-Denis. Elle a déjà une gare de RER E. L'extension de la ligne 16 va venir accroître son attractivité", anticipe-t-il. Tandis que pour Olivier Estève, patron de l'activité tertiaire de Covivio, la 2^{nde} couronne incarne "moins de demande exprimée sur les bureaux qui est notre 1^{ère} classe d'actifs et je ne vois pas cette demande changer". Retards ou non, il continue à miser sur Vélizy pour sa proximité de Boulogne-Billancourt, sa desserte de tramway et son rang de 2^{ème} zone d'emploi de l'Ile-de-France après la Défense : "C'est un quartier tertiaire avéré où l'on peut développer des campus qui sont une typologie d'actifs recherchée par les entreprises".

Les chiffres du Grand Paris Express

200 km de lignes automatiques

- 4 nouvelles lignes (15, 16, 17 et 18),
- prolongement de la ligne 14 au nord et au sud,
- connexions de toutes ces lignes au réseau de transport existant,
- 90 % en réseau souterrain.

68 gares dont 80 % connectées aux RER, métro et tramway existants.

Entre **250.000** et **400.000** logements construits à terme dans le cadre de la mutation urbaine des quartiers de gares.

Entre **10** et **20** Mds€ de PIB additionnel par an pour la région après la mise en service.

Source : Société du Grand Paris.

Quant aux deux grands gestionnaires de Scpi consacrées au Grand Paris, La Française avec LF Grand Paris Patrimoine et Perial avec PF Grand Paris, ils misent ouvertement sur le core : "La Française se concentre sur les principaux hubs de transport qui confirment des localisations tertiaires déjà établies", explique Philippe Depoux. "Nous sommes prudents et ravis que le Grand Paris donne encore plus de profondeur à quelques marchés principaux comme Boulogne-Billancourt, Neuilly-sur-Seine, Levallois-Perret, Issy-les-Moulineaux, Saint-Denis, Saint-Ouen, Paris intra-muros. Avec cela, pour ce qui nous concerne, nous avons en gros fait le tour". Eric Cosserat mentionne des investissements de Perial dans la 1^{ère} couronne sud "pour profiter des développements induits par la gare de Châtillon-Montrouge", dans l'ouest parisien "parce qu'il reste incontournable mais en étant sélectifs sur les immeubles", autour du Bourget-Saint-Denis "parce qu'il y a la perspective des J.O" et dans Paris intra-muros, bien sûr. Mais sa stratégie d'investissement écarte la 2^{ème} couronne.

"La 2^{ème} couronne d'aujourd'hui sera la première couronne de demain, de la même manière que l'A86 est aujourd'hui le périphérique d'il y a 15 ans. Chelles est un très bon exemple de cela. L'extension de la ligne 16 va accroître son activité."
Charles Toulat (Atland)

FOCUS

Concours : en attendant IMGP 3...

Avec près de 10 Mds€ d'investissements privés financés et 77 projets lauréats, les deux premiers concours "Inventons la Métropole du Grand Paris" ont apporté du grain à moudre aux professionnels. Le président de la Métropole, Patrick Ollier, a annoncé, le 12 février 2021, le lancement d'une troisième édition orientée sur trois thématiques : la transformation de bureaux en logements, l'aménagement des quartiers de gares et les friches industrielles.

A ce jour, le calendrier de la procédure d'IMGP 3, les villes choisies et les intentions de programmes ne sont pas encore publics. Les candidats ne devraient pas recevoir de documents avant le mois de mai. Cependant, on peut tirer quelques leçons des deux premières éditions :

- Ces concours IMGP sont des appels à projets urbains innovants (APUI) : pour avoir une chance, il faut donc être... innovant.
- Attention au rapport coût/résultat : une candidature demande énormément de temps et d'énergie pour un résultat très aléatoire. La déprime des équipes en cas d'échec peut être sévère. Eiffage Immobilier, par exemple, échaudé par le passé, ne postulera pas à IMGP 3.
- Le fait de gagner un lot n'est pas une garantie absolue d'activité comme le montrent plusieurs projets d'IMGP 1 et 2 actuellement scotchés par la crise ou parce qu'entretemps des choses ont changé ou que des partenaires ont disparu.
- A contrario, les concours IMGP aplanissent le mille-feuille administratif. Ils ouvrent une voie politique a priori dégagée puisque les communes sont volontaires. De même, la ville de Paris, qui a lancé récemment son propre concours, promet un fast track administratif aux opérateurs de transformation de bureaux en logements.

La 2^{ème} ligne de conduite ? Combiner les sources d'opérations

La 2^{ème} ligne directrice consiste à combiner les sources d'opérations afin de mettre le maximum de chances de son côté : prospection dans le diffus, réponses aux appels d'offres des aménageurs, participation aux concours. "Dès l'annonce de la création de ce super métro, nous nous sommes mobilisés pour analyser les futurs sites mais nous n'avons pas créé d'équipe dédiée au Grand Paris. Nous répondons par opportunité suivant les collectivités et les appels d'offres", explique Philippe Plaza pour Eiffage Immobilier. Les concours lancés par la MGP (lire notre "Focus" ci-contre) représentent une source d'opérations qui est loin d'être la seule. "Nous avons une activité générée par de la prospection classique", indique Charles Toulat. "L'opération que nous venons de livrer à Noisy-le-Sec, à proximité de la gare de la ligne 14, était le fruit de contacts directs avec des propriétaires. Et à Drancy nous travaillons sur une opération amorcée avec des propriétaires et avec la ville elle-même, détentrice d'un bien sur place. Mais nous répondons aussi à des concours". A Noisy-le-Grand, Atland a été lauréat d'un lot sur la Zac des Bas-Heurts, concours lancé par la SPL-Socaren, l'aménageur local de la ville. Quand on essaie de négocier ce que Philippe Depoux appelle "des opérations off market", comme celle que La Française a signée à Saint-Ouen pour un immeuble de bureaux neufs situé près de la station de la ligne 14, on est amené à traiter directement avec les maires. Avec toutes les exigences que cela comporte. A commencer par une attention constante à leur porter. "Nous sommes beaucoup à l'écoute des maires et des élus pour connaître leurs souhaits. Développer un projet immobilier, c'est le croisement de la maîtrise d'un foncier et d'une décision de construire", rappelle Philippe Plaza. "Donc il faut se positionner sur des opportunités d'achat d'un foncier qui peut être des friches industrielle, des entrepôts, des bureaux obsolètes, rarement un terrain nu, et tenir compte de ce que souhaite le maire, qui est la personne décisionnaire".

Au risque de se perdre dans des dédales administratifs ? "C'est vrai qu'il y a parfois un peu de recouvrement dans les domaines de compétences de la Métropole, des villes et de la région et

qu'on se pose la question de qui décide quoi", constate un promoteur qui préfère ne pas être cité. "Mais nous avons en face de nous des services professionnels", salue Olivier Estève, "des gens qui répondent vite et bien à nos questions techniques et à nos requêtes. Si l'on prépare des dossiers solides en amont avec les services, en général, il n'y a pas trop de surprises dans les phases d'instruction".

Que les services soient efficaces est une chose, que les élus présentent un front commun en est une autre. Témoin ce récit d'un directeur de service dans une grande commune de la petite couronne : "Je me mets à la place des promoteurs qui veulent travailler avec nous... Il y a un manque de coordination patent. On a l'impression que chaque élu a son poulain dans l'immobilier. Certains s'avèrent très impliqués sur des dossiers de promoteurs sans qu'il y ait de qualité avérée sur le plan architectural ou sociétal". Qu'on trouve cela normal ou dysfonctionnel, il faut tisser des liens avec ces élus. "Les opérateurs définissent leur stratégie pour avoir une part de ces marchés en tenant compte des difficultés politiques que cela comporte, des PLU à mettre en place, des PLU Inter-territoires, etc. Cela fait partie de la complexité du métier de bâtir aujourd'hui en France. À nous de l'intégrer et de savoir comment contourner les obstacles", synthétise Philippe Plaza.

Autre attente forte des collectivités : la dimension de mixité et de prise en compte des nouveaux usages. "La Métropole en tant que territoire géographique, est confrontée, à d'importants défis qui nécessitent de lancer des projets de transformation", explique Christian Mourougane, directeur de la MGP en charge des concours Inventons la métropole. "L'action publique et l'initiative privée doivent se coordonner, se conjuguer pour faciliter cette mutation du territoire notamment par rapport aux questions de résilience (le fait de pouvoir s'adapter aux situations de crise), de transformation énergétique et de fonctionnement des villes le plus harmonieux possible".

Autrement dit, pour être audible auprès des élus, il faut s'inscrire dans la cohérence de la politique urbaine plutôt que dans une logique d'opérations au coup par coup. Ce qu'a bien compris Philippe Jarlot, gérant de MDH Promotion et président des Promoteurs du Grand Paris, un groupe de six indépendants de l'immobilier francilien qui se sont associés pour répondre à des appels

"Le volet juridique autour des futures gares requiert une attention particulière du fait que le foncier, souvent public, est parfois complexe à faire muter en vue de construire."

Hélène Cloëz (LPA-CGR Avocats)

à projet d'envergure (et qui, de fait, ont gagné celui de la Zac de la Remise à Voisins-le-Bretonneux ou encore un lot du concours IMGP portant sur la Zac Jean Zay à Antony) : "Il doit y avoir de notre part une réflexion de politique d'habitat et d'équilibre économique pour définir ce dont les villes ont besoin", analyse-t-il. "Et c'est par notre proximité avec les élus, peut-être parce que j'ai été élu municipal et au sein d'une communauté de communes pendant 19 ans, que nous essayons de contribuer à ces orientations". "L'immobilier francilien a besoin de se réinventer au sein de l'organisation des territoires", complète Eric Cosserat. "La piétonnisation, les espaces verts, le vélo, les véhicules électriques, les transports en commun, la mixité des bureaux avec d'autres types d'immobilier : tout cela va être l'enjeu des années qui viennent. Et nous oblige à réfléchir à l'adaptation de notre offre immobilière aux nouveaux usages".

Tout cela dans un contexte de crise sanitaire et d'évolution des modes de travail qui conduisent les entreprises à des révisions drastiques. Sur CNN, le 15 mars, Marc Benioff, le CEO de Salesforce, déclarait qu'avant la crise sa société consacrait 4 % de son chiffre d'affaires à ses espaces de bureaux et que désormais ce serait 2,5 %. Stéphanie Jankel, de l'APUR, craint que cela ne "fragilise encore plus des projets situés dans la grande moitié est. Et que la tentation soit forte de la part des acteurs immobiliers de requalifier en logements des programmes qui ont été âprement négociés en terme d'équilibre habitat-activité". Avec le risque que de tels ajustements soient contestés de plein fouet par la Métropole et les élus.

En attendant, il y a des pipelines de dossiers lancés avant la crise, 1,2 Md€ engagés à fin 2020 pour Covivio, par exemple, que les opérateurs préféreraient écluser avant de se lancer dans de nouveaux dossiers à risques. Il y a le volet juridique autour des futures gares qui requiert une attention particulière, comme l'explique Hélène Cloëz, associée du cabinet LPA-CGR Avocats et accompagnatrice de la SGP dans ses contentieux : "Pas forcément à cause des recours, mais du fait que le foncier, souvent public, est parfois complexe à faire muter en vue de construire autre chose qu'une gare ou une ligne de métro ; du statut de la SGP (établissement public d'Etat) et de la présence de gares à proximité du projet immobilier, voire imbriquées avec ce projet immobilier".

Tout en sachant que le Grand Paris avance comme une locomotive et que les ouvertures de gares prévues vont générer du chiffre d'affaires dans les 10-15 ans qui viennent et qu'il faut 3 à 5 ans pour obtenir un droit à construire. C'est donc maintenant qu'il faut générer ces opérations.

Les attributions de la Métropole

- La Métropole du Grand Paris (MGP) est une intercommunalité qui regroupe la ville de Paris et 130 communes : toutes celles de la petite couronne et quelques-unes de la grande.
- Elle est gouvernée par un conseil métropolitain composé de 200 élus des municipalités.
- Elle exerce un rôle de définition et d'orientation à travers le SCoT (le document ensemblier de la stratégie métropolitaine), mais aussi une vocation opérationnelle en tant que donneur d'ordre et pilote de certaines opérations.
- Elle est initiatrice de nouvelles démarches à travers des appels à projets et elle peut également financer des projets portés par des collectivités locales.

Vallée Sud - Grand Paris

Un territoire de grand avenir

Au cœur de la première couronne sud de la capitale, l'EPT Vallée Sud - Grand Paris combine infrastructures de transport, potentiel démographique et innovation économique. Son président, Jean-Didier Berger, maire de Clamart, brosse les acquis et les perspectives.



Jean-Didier Berger

De quand date l'EPT Vallée Sud - Grand Paris ?

Jean-Didier Berger : Vallée Sud - Grand Paris est née le 1^{er} janvier 2016 en application de la loi NOTRe, de la fusion de trois intercommunalités : les Hauts-de-Seine, Sud de Seine et Châtillon-Montrouge. Nous sommes l'un des douze territoires de la Métropole du Grand Paris. Je suis le porte-parole des onze maires des communes qui composent Vallée Sud - Grand Paris et qui sont au cœur des décisions, avec l'ambition de créer un smart territoire, dynamique, créatif et durable.

Quels sont les atouts démographiques de votre entité ?

J.-D. Berger : Tout d'abord, une forte croissance de la population. Les projections font état d'une augmentation d'environ 60.000 habitants à l'horizon 2025 et de la création de 37.000 emplois. Ensuite, un potentiel de compétences important : près de 40 % de nos habitants ont moins de 30 ans et nous comptons plusieurs établissements d'enseignement secondaire et supérieur d'excellent niveau qui peuvent constituer un parfait terrain de recrutement pour les entreprises de notre territoire.

Quelles sont vos grandes spécificités économiques, votre « couleur » sectorielle ?

J.-D. Berger : Vallée Sud - Grand Paris accueille un tissu très diversifié d'entreprises de toutes tailles : des leaders de la production industrielle de haute technologie aux grands groupes multinationaux dans la santé, la banque, l'agroalimentaire, l'information, l'édition etc, soit près de 24.000 sociétés pour un bassin d'environ 150.000 emplois. Notre situation géographique et notre accessibilité nous permettent d'enregistrer un nombre supérieur de créations d'emplois par rapport à l'ensemble de la Métropole du Grand Paris et de la Région Ile-de-France. Et nous avons la volonté de soutenir l'entrepreneuriat pour créer de la croissance et donc de l'emploi.

Quatre centres de R&D figurent sur votre territoire : que représentent-ils dans votre stratégie ?

J.-D. Berger : La recherche technique ou scientifique fait partie historiquement de notre ADN. En plus des quatre établissements que vous évoquez (Orange-Technocentre, IRSN, IRSTEA, IPVF), nous comptons des hôpitaux de grande renommée : Bécélère, Percy, Marie-Lannelongue... Notre rôle est de soutenir ce secteur, essentiel pour notre avenir mais aussi pour notre santé au quotidien comme le confirme la crise sanitaire. Nous développons Vallée Sud BIO PARC dans cet objectif : créer un environnement d'exception pour des jeunes entreprises spécialisées dans les biotechnologies et la santé, avec un accompagnement au quotidien et des passerelles avec les centres de recherches à proximité.

Que va vous apporter le Grand Paris Express ?

J.-D. Berger : Il va tout simplement renforcer notre accessibilité, favoriser l'implantation de nouvelles entreprises et réduire les temps de trajet. Aujourd'hui, notre réseau de transport en commun, articulé autour des lignes B et C du RER, dessert 66 % de la population du Territoire. Il sera étoffé par l'arrivée de la ligne 4 à Bagneux mi 2021. Trois lignes du Grand Paris Express sont programmées d'ici 2027 : la Ligne 15 améliorant l'accessibilité métropolitaine dans la moitié nord du territoire à l'horizon 2024, la ligne 18 permettant de connecter directement le sud à Orly et Saclay à Antony-pôle, à l'horizon 2027 ; enfin la ligne 10 du tramway à Clamart. Ces apports sont primordiaux, car le développement des transports en commun permet de réduire l'usage de la voiture, donc les émissions de gaz à effet de serre. Cela participe de notre démarche vers un territoire durable, inscrite dans notre PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial).

Quels sont les lignes de force de ce PCAET ?

J.-D. Berger : Il traduit dans des objectifs précis et ambitieux notre volonté de construire un territoire durable. En tant qu'élus, nous devons être à la fois des acteurs de la transition écologique et convaincre les citoyens d'adhérer à cette démarche essentielle.

Prenons trois exemples concrets. En matière de transports tout d'abord, il est impératif de développer les déplacements propres. Nous allons soutenir la pratique du vélo en créant un schéma territorial cyclable et en multipliant les consignes à



Projet Vallée Sud BIO PARC : espace de convivialité

E-santé et biotechnologies : le Vallée Sud BIO PARC va changer la donne

3 questions à Maria Harti, présidente d'Interfaces



Votre cabinet a été missionné par l'établissement public territorial pour accompagner le Vallée Sud BIO PARC. Quelle est votre mission exacte ?

Maria Harti : Interfaces est un opérateur de lieux innovants. Il constitue le premier réseau privé d'incubateurs-pépinières d'entreprises en France avec quelque 500 jeunes entrepreneurs accompagnés chaque année. Notre rôle dans le Vallée Sud BIO PARC est de faire un diagnostic des besoins et de mettre des jeunes entrepreneurs de la santé numérique et des biotechs en relation avec le tissu économique existant sur le territoire de Vallée Sud - Grand Paris pour qu'ils puissent nouer des partenariats.

Comment procédez-vous ?

M. Harti : Nous construisons d'abord le contenu et la communication d'une offre pour ces jeunes entreprises. Ensuite nous sélectionnons et recrutons celles qui vont être accueillies dans ce Bioparc : au moins une quinzaine de jeunes pousses y seront hébergées, pour la plupart au stade de sortie d'incubation, c'est-à-dire ayant déjà des clients et du chiffre d'affaires ou un fort potentiel de croissance.

A quoi auront-elles droit concrètement ?

M. Harti : Pour chacune, nous ferons un bilan « 360 » de leurs besoins en recrutement, financement, accès au marché, etc. En fonction de cela, en partenariat avec Care Insight, un cabinet de conseil en stratégie qui accompagne les acteurs de l'innovation en santé, des experts ou des investisseurs, par exemple, seront mis à contribution. Sachant que les travaux d'aménagement du Vallée Sud BIO PARC ont commencé et que les premiers hôtes y seront accueillis dès septembre.

vélos sécurisées. Nous favoriserons l'essor de la voiture électrique par la pose de nombreuses bornes sur l'espace public. Et nous allons implanter deux stations de production et de distribution d'hydrogène, une source d'énergie qui n'émet pas de CO² et qui, à moyen terme, alimentera nos bennes de collecte et nos bus.

Deuxièmement, la rénovation énergétique des bâtiments. Notre objectif est de rénover tout le parc immobilier du Territoire d'ici 2050. Nous avons établi un référentiel de l'aménagement durable (matériaux et bonnes pratiques) et nous aidons les propriétaires et les co-propriétaires dans le choix et l'exécution de leurs travaux. Tertio, si nous présentons déjà un ratio de 20 m² d'espaces verts par habitant, supérieur à la moyenne de la Métropole du Grand Paris, nous allons poursuivre cette végétalisation en luttant notamment contre les îlots de chaleur.

Enfin, un mot de votre politique de développement économique ?

J.-D. Berger : Ce domaine est effectivement une compétence de Vallée Sud - Grand Paris et je pense qu'il est important de l'exercer au niveau territorial, aussi bien dans la relation avec les Grands Comptes que dans le soutien aux créateurs et aux jeunes entreprises. Nous avons ouvert en 2019 la Maison des Entrepreneurs, qui répond aux questions des créateurs d'entreprise, quel que soit le niveau d'avancement de leur projet, et qui leur assure un accompagnement complet, depuis la sensibilisation jusqu'à la post-création, en passant par l'aide au

financement. De façon plus conjoncturelle, en réaction à la crise sanitaire dont les répercussions sur les entreprises et les commerces sont et vont être importantes, nous avons porté, avec la Région et la CCI, des dispositifs d'aides ponctuels, parmi lesquels la prise en charge des loyers pour les commerces fermés lors des confinements ou une aide de 1.000 € pour la digitalisation des commerces.. Nous nous devons d'être aux côtés des entrepreneurs dans cette période.



Projet Vallée Sud BIO PARC : espace bureaux



Liens utiles

<https://www.valleesud.fr/fr>
<https://bioparc.valleesud.fr>

Vallée Sud BIO PARC

- Ouverture en septembre 2021
- Un hébergement clé en main : 1.500 m² de bureau/300 € HT/m² par an charges comprises
- Un accompagnement sur mesure pour les entreprises
- Des services inclus : fibre optique/bureaux meublés/service courrier/acces sécurisés aux locaux/salles de réunion/visio équipées/Parking

Vallée Sud - Grand Paris En quelques chiffres...

- 11 communes
- 401.755 habitants
- 2^{ème} Pôle économique des Hauts-de-Seine
- 150.000 emplois
- 24.000 entreprises
- 2.042.260 m² de parc tertiaire
- 188.000 m² de demande placée en 2019
- 11 gares RER
- 4 stations de métro
- 1 ligne de tramway T6
- 2 gares sur la ligne Transilien



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

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	30
COMMERCES	35
ACTIVITÉ & LOGISTIQUE	38
HÔTELS & RÉSIDENCES GÉRÉES	41
LOGEMENTS	42
GRILLES LOCATIVES ADDITIONNELLES	44

LÉGENDE :

Paris



Région parisienne



Régions



International



PARIS

INVESTISSEMENTS

**Avenue Kléber : 2.000 m²
de la Financière du Grand Palais**

Un utilisateur et un institutionnel ont acquis les plateaux de bureaux du 87-89 avenue Kléber, Paris 16. Ensemble : 2.000 m², rénové. Vendeur : La Financière du Grand Palais (FGP), qui reste propriétaire d'env. 1.000 m² de logements. Prix de vente : env. **22.000 €/m²**. Conseils vendeur : étude notariale Victoires & Associés ; Du Rivau Architectes.

Rue du Helder : 1.700 m² de Barings

Un investisseur institutionnel français a acquis un immeuble de bureaux situé au 9 rue du Helder, Paris 9. Actif : 1.700 m², entièrement restructuré. Utilisateur : marque de prêt-à-porter. Vendeur : Barings. Conseils : étude notariale Oudot & Associés ; BNP Paribas Real Estate.

CF Invest : 1.080 m

CF Invest a acquis un immeuble mixte bureaux/atelier de 1.080 m² au 8 boulevard de Ménilmontant, Paris 20. L'actif est composé de 2 bâtiments attenants R+2 et R+3. Taux d'occupation : 100 % par 2 studios d'enregistrement. Conseil acquéreur : C&C Notaires.

Rue Sedaine : 830 m²

Un immeuble mixte vacant de 827 m² a été cédé au 53 bis rue Sedaine, Paris 11. Hôtel particulier : R+3, 710 m² de bureaux et local commercial, logements. Revalorisation lourde prévue. Acquéreur : foncière privée. Transaction : Consult'im.

**Rue Henri Chevreau :
320 m² pour 2 M€**

Un utilisateur a acquis 321 m² de bureaux au 2-4 rue Henri Chevreau, Paris 20. Prix de vente : **2 M€**. Transaction : Groupe Babylone (département Bureaux).

Rue de l'Échiquier : Epargne Plurielle

Epargne Plurielle a acquis 55 m² de bureaux au 51 rue de l'Échiquier, Paris 10. Transaction : Groupe Babylone (preneur) ; Era Immobilier (bailleur).

LOCATIONS

Morning : 1.840 m² de Braxton AM

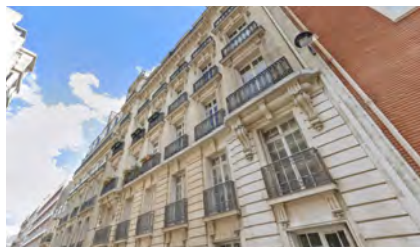
Morning, filiale de Nexity, a loué, en Befa, l'immeuble de bureaux "Beaurepaire" à Paris 10. Ensemble : 1.843 m² répartis sur 6 étages. Bail commercial d'une durée ferme de 12 ans. Ouverture : S1 2022. Bailleur : Braxton AM. Architecte : agence SK & Associés.

Rue Edmond Valentin : 1.300 m²

Le Gaia a régularisé, pour l'un de ses mandants, un bail dérogatoire de 12 mois pour la relocation d'un hôtel particulier à usage de bureaux de 1.295 m² situé au 3 rue Edmond Valentin, Paris 7. Utilisateur : prestataire de services pour le secteur audiovisuel. Loyer annuel : **200.000 € HT CC**. Conseil : Evolis.

Swile : 2.000 m²

Swile a emménagé dans son nouveau bureau parisien de 2.000 m² rue du Caire, Paris 2. Contrat de prestation. Bailleur : Morning. Conseil : Factory.

Primovilla : 140 m²

Primovilla a loué 141 m² de bureaux rénovés au 1^{er} étage du 22 rue de Chazelles, Paris 17. Loyer annuel : **71.000 € HT HC** soit **505 €/m²/an HT HC**. Bailleur : privé. Transaction : Consult'im.

Noble Lowndes & Cie : 140 m²

Noble Lowndes & Cie a loué 143 m² de bureaux au 2^{ème} étage du 80 avenue Victor Hugo, Paris 16. Loyer : **420 €/m²/an HT HC**. Transaction : Consult'im.

Rue Belliard : Protilab

Protilab a loué 119 m² de bureaux au 127 rue Belliard, Paris 18. Loyer : **300 €/m²/an HT HC**. Transaction : Evolis.

Rue Etienne Marcel : 70 m², 460 €/an

Un cabinet d'avocat a loué 68 m² de bureaux au 36 rue Etienne Marcel, Paris 2. Loyer annuel : **32.300 € HT HC, 461 €/m² HT HC**. Transaction : Groupe Babylone.

**Avenue du Maine :
Partenaire Médical**

Partenaire Médical a loué 70 m² de bureaux au 200 avenue du Maine, Paris 14. Loyer : **414 €/m²/an HT HC**. Conseil utilisateur : Babylone. Conseil bailleur : Altim.

OPÉRATION

Deskeo : 600 m²

Deskeo, qui propose des bureaux personnalisés avec des conditions flexibles pour des entreprises de 20 à 1.000 collaborateurs et qui réunit les avantages du coworking (services, flexibilité) et du bail traditionnel, a commercialisé l'intégralité de sa surface de bureaux (600 m²) au 10 avenue Franklin Roosevelt, Paris 8. Utilisateurs : Campbell Lutyens ; Park Partners ; McMakler ; Jo&Co.

RÉGION PARISIENNE

INVESTISSEMENTS

**Gulf Islamic Investments : 37.700 m²
à Montreuil (93) pour 250 M€**

Gulf Islamic Investments a acquis la tour de bureaux "Altais" à Montreuil (93). Actif : 37.700 m², salle de fitness de 350 m², rive de 460 places, 280 parkings, rénové en 2019. Taux d'occupation : 100 %, 6 utilisateurs dont la Mairie de Montreuil et Air France. Investissement : env. **250 M€**. Asset management : L'Etoile Properties. Vendeurs : Arpent Capital ; Maple Knoll Capital ; Oaktree.

Conseils acquéreur : étude Lasaygues ; Allen & Overy ; Lacourte Raquin Tatar ; EY ; Bureau Veritas. Conseils vendeurs : étude Monassier et Associés ; Clifford Chance ; ROM. Financement : banque Helaba, conseillée par Allez & Associés et Archers.

DTZ Investors/Blue Colibri Capital Partners 3 : 18.000 m² à Rueil-Malmaison (92)



DTZ Investors a finalisé, pour 2 investisseurs institutionnels, la cession de l'immeuble de bureaux Mozaïk au 23 rue François Jacob, Rueil-Malmaison (92). Actif : 18.000 m², 110 mètres de façade le long de l'A86, occupé à 85 % avec 5 nouveaux de baux signés depuis début 2020, siège du laboratoire Glaxosmithkline (GSK France) sur près de la moitié des surfaces. Acquéreur : Blue Colibri Capital Partners 3. Conseil vendeur : Wargny Katz. Conseils acquéreur : Chevreux, de Pardieu Brocas Maffei ; Timalets Partners. Financement : Société Générale ; fonds de dettes géré par AEW. Conseils financement : Archers ; Allez (notaires). Transaction : Catella Property ; CBRE (mandat co-exclusif).

Perial AM : 14.500 m² d'URW à La Défense (92), 147 M€

Perial AM a acquis, pour les Scpi PF Grand Paris et PFO2, 2 immeubles de bureaux au sein du complexe "Les Villages de l'Arche" à La Défense (92) :

- "Village 4" - 7.350 m², restructuré en 2016, 111 parkings. Utilisateur : Orange, bail ferme de 9 ans, durée résiduelle de 8 ans. Taux d'occupation : 100 %.

- "Village 6" - 8.103 m², rénové en 2016 et en 2020, 132 parkings. Utilisateur principal : Orange qui occupe +60 % de la surface. Investissement : 147 M€. Perial AM avait acquis "Village 2" en 2018 et détient ainsi près de 24.000 m² à La Défense. Vendeur : Unibail-Rodamco-Westfield. Conseil vendeur : Ginisty & Associés. Conseils acquéreur : Oudot & Associés ; Ashurst. Transaction : CBRE Capital Markets.

Coffim/Anacap Financial Partners/Freo Group : 11.150 m² à Châtillon (92)

Coffim a cédé, en Vefa, un immeuble de bureaux de 11.143 m² au 39-43 rue Louveau/58 rue Pierre Sémard, Châtillon (92). Projet : R+4, rive, restaurants, 124 parkings, dont 25 pour véhicules électriques. L'actif viendra en lieu et place d'un immeuble de bureaux R+2 obsolète. Label : OsmoZ de Certivéa label. Livraison : T1 2023. Acquéreurs :

Anacap Financial Partners ; Freo Group. Entreprise générale : Demathieu Bard Construction. Architecte : Quadri Fiore Architecture. Curage/démolition/terrassement : Premys. Conseil vendeur : Cushman & Wakefield.

Norma Capital : 2 actifs d'Asgard Reim à Voisins-le-Bretonneux et à Guyancourt (78)

Norma Capital a acquis, pour la Scpi Vendôme Régions, 2 immeubles de bureaux à :

- Voisins-le-Bretonneux (78) - Parc du Val Saint-Quentin : 3.738 m² en R+2, 121 parkings dont 68 en s-sol et 53 ext. 2 utilisateurs.
- Guyancourt (78) - Parc Ariane : 1.899 m² en R+1, 50 parkings ext. 4 utilisateurs.

Surface totale : 5.637 m². Vendeur : Asgard Reim. Transactions : JLL ; CBRE.

La Française REM : 6.700 m² d'Unibail-Rodamco-Westfield à La Défense (92)



La Française REM a acquis, pour la Scpi LF Grand Paris Patrimoine, la Scpi LF Multimmo et la Scii Qualimmo, l'immeuble de bureaux "Village 3" situé à La Défense (92). Actif : 6.700 m² en R+9, restructuré. Utilisateur : opérateur spécialisé dans la cyberdéfense. Vendeur : Unibail-Rodamco-Westfield. Conseils acquéreur : Allez & Associés ; Fairway Avocats. Conseil vendeur : Ginisty & Associés. Transaction : CBRE. Financement partiel : BayernLB. Conseils financement : étude Rochelois ; LPA-CGR Avocats.

Versailles (78) : 8.000 €/m²



Un cabinet médical a acquis un plateau de bureaux d'env. 120 m² au 20 avenue de l'Europe, Versailles (78). Prix de vente : 8.000 €/m². Transaction : AP Conseil (mandat exclusif).

LOCATIONS

Neuilly-sur-Seine (92) : 4.000 m² de Gecina

Un expert en immobilier a loué 4.000 m² de bureaux au 96-104 avenue Charles de Gaulle, Neuilly-sur-Seine (92). Emménagement : 1^{er} juillet 2021. Bailleur : Gecina. Transaction : BNP Paribas Real Estate.

CGI Business Consulting : 2.400 m² à La Défense (92)



CGI Business Consulting a loué 2.400 m² de bureaux au sein de l'immeuble "Carré Michelet" situé à La Défense (92). Regroupement de l'ensemble des équipes parisiennes du cabinet.

Société de la Tour Eiffel : 1.350 m² pour Trajectoire Formation à Guyancourt (78)



Trajectoire Formation a loué 1.351 m² de bureaux au sein de l'immeuble "Odysée" de 12.670 m² au 19 avenue du Centre, Guyancourt (78) pour y installer son siège ainsi qu'un centre de formation. Taux d'occupation de l'"Odysée" : 88 %. Bailleur : Société de la Tour Eiffel. Transaction : BNP Paribas Real Estate.

Montigny-le-Bretonneux (78) : 720 m² de la Société de la Tour Eiffel



Un utilisateur a loué 721 m² de bureaux/commerces au sein de l'immeuble "Diagonale-Ouest" à Montigny-le-Bretonneux (78). Bailleur : Société de la Tour Eiffel.

Le Kremlin-Bicêtre (94) : 620 m² de la Société de la Tour Eiffel

Un utilisateur a loué 616 m² de bureaux/commerces au rdc de l'immeuble "KBI" situé au 2-4 boulevard du Général de Gaulle, Le Kremlin-Bicêtre (94). Bailleur : La Société de la Tour Eiffel.

ACAD Equipement : 300 m² à Gennevilliers (92)

ACAD Equipement, produits audiovisuels, a loué une surface de bureaux/activité de 303 m² au 125 avenue Louis Roche, Gennevilliers (92). Loyer : 130 €/m²/an HT HC. Transaction : Evolis.

Sentiles : 270 m² à Suresnes (92)

Sentiles, conseil/accompagnement de projets, a loué 274 m² de bureaux au 81 rue de Verdun, Suresnes (92). Loyer annuel : 46.260 € HT HC. Transaction : Groupe Babylone (département Bureaux).

Guyancourt (78) : 150 m² de bureaux

Un cabinet de kinésithérapie-ostéopathie a loué 150 m² de bureaux rénovés au sein de l'immeuble "Arago I" situé au 41 boulevard Vauban, Guyancourt (78). Loyer annuel : 25.000 € HT HC. Transaction : Evolis.

Bilfinger Peters Engineering : 140 m² à Vanves (92)



Bilfinger Peters Engineering a loué 140 m² de bureaux et 7 parkings, rue René Coche, Vanves (92). Immeuble mixte bureaux/habitations. Loyer : 250 €/m²/an HT HC. Surface venant compléter celle occupée par le siège social à Malakoff. Bailleur : Sci. Transaction : Advenis Conseil Paris Rive Gauche.

Jnov Technologie : 110 m² au Levallois-Perret (92)



Jnov Technologie, conseil en relations publiques et communication, a loué 106 m² de bureaux au 17 rue Louis Rouquier, Levallois-Perret (92). Loyer : 400 €/m²/an HT HC. Transaction : CBRE (preneur) ; Groupe Babylone (bailleur).

Estival : 60 m² à Courbevoie (92)

Estival a loué 62 m² de bureaux au 9 rue Moulin des Bruyères, Courbevoie (92). Loyer : 285 €/m²/an HT HC. Transaction : Groupe Babylone.

OPÉRATIONS



Eiffage Construction Grands Projets : 72.500 m² à La Défense (92)

Eiffage Construction Grands Projets a livré, pour le compte d'Altarea Cogedim, l'immeuble de bureaux "Landscape" à La Défense (92). Ex-Tours Pascal. Ensemble : 72.500 m², construit en 1982, travaux de réhabilitation, réunification et extension livrés. Architectes : cabinet Dominique Perreault ; Builders & Partners.

Icade : 70.000 m² à La Défense (92), 450 M€

Icade a livré à Technip Energies son nouveau siège "Origine" à Nanterre (92) - La Défense. Immeuble : 70.000 m² dont 51.000 m² de bureaux, showroom, salle de fitness, espaces collaboratifs, rîe, conciergerie, auditorium, terrasse de 300 m² au R+7, 6.500 m² d'espaces paysagers. Technip Energies occupe 80 % des surfaces du bâtiment via un Befa ferme de +9 ans signé 3 ans avant la livraison. Investissement : 450 M€. Architectes : Maud Caubet Architectes ; Quadri Fiore Architecture.

RÉGIONS

INVESTISSEMENTS



Deltager : 2.900 m² à Toulouse (31)



Deltager a acquis en Vefa, pour la Scpi Unidelta, l'immeuble de bureaux Zephyr situé au sein de la Zac Aerospace, Toulouse (31). Actif : R+4, surface locative de 2.900 m², divisible à partir de 450 m², 89 parkings. Livraison : septembre 2022. Vendeur : Groupe Carrere. Transaction : Fika.

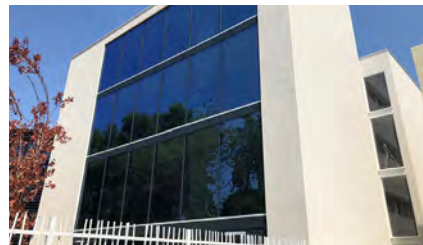
Groupama Gan Reim : 2.800 m² à Mérignac (33), 8 M€



Groupama Gan Reim a acquis, pour l'Opci Groupama Gan Pierre 1, un ensemble de bureaux de 2.800 m² env. au 6 avenue Charles Lindbergh, Mérignac (33) - cœur du pôle tertiaire. Opération de sale and leaseback. Taux d'occupation : 100 % par Colas, bail

ferme de 12 ans. Investissement : 8,04 M€. Conseils acquéreur : Sreeb Notaires ; Archers ; Setim ; Sinteo ; Sanguèze. Conseil vendeur : Etude Marilyn Benichou.

Foncière Magellan : 2.000 m² à Lattes (34) pour 5,9 M€



Foncière Magellan a acquis l'immeuble de bureaux "Le Blue One" de 1.952 m² situé avenue Georges Frêches, Lattes (34). Bâtiment : 4 niveaux, 70 parkings en s-sol. Taux d'occupation : 100 % par Total Quadrant. Investissement : 5.875.000 € HT HD. Promoteur : Rivage Promotion. Architecte : Roch Marques. Conseil acquéreur : Tourny Meyer Méditerranée.

Midi 2i : 21 actifs de Covivio en France

Midi 2i a acquis un portefeuille de 21 immeubles de bureaux situés sur l'ensemble du territoire français. Portefeuille de 40.115 m² occupé en totalité par Orange. Co-investisseurs : Cardinal ; Midi Foncière ; Fid ; Fbpl ; Prévifrance. Vendeur : Covivio. Financement : Groupe Bpce. Conseils acquéreur : Alcaix ; Arsene Taxand ; Sygnatures ; Betem Ingénierie ; Enipe. Conseil vendeur : Cheuvreux. Transaction : Nexity Conseil et Transaction ; Arthur Loyd (mandat co-exclusif).

Icade promotion/Groupe Duval : cession de 2 actifs à Lille (59)



Icade promotion et le Groupe Duval ont cédé, en Vefa, l'ensemble "Emblem" situé boulevard Carnot, Lille (59) - entre le centre-ville et le Parc Matisse. Ensemble composé de 2 immeubles :

- Bâtiment 1 : 8.882 m² de bureaux, R+8 + mezzanine, surfaces de 230 m² à 930 m², 56 parkings. Acquéreur : Macifimo.
- Bâtiment 2 : 68 logements en accession libre, 50 en locatif social. Acquéreur : Vilogia. Livraison : 2024. Architectes : Masson & Associés ; Red Cat.

Aix-en-Provence (13) : 5.950 m²

Un investisseur privé a acquis un immeuble de bureaux de 5.946 m² au 605 avenue du Camp de Menthe, Aix-en-Provence (13). Terrain de 39.000 m². Transaction : NCT (Nexity Conseil et Transaction) ; 2M Consulting.

Inovalis : cession de 2.450 m² à Villeneuve-d'Ascq (59)

Inovalis a cédé un immeuble de bureaux de 2.450 m² à Villeneuve-d'Ascq (59) - Parc tertiaire de la Cimaise. Foncier indépendant de 7.000 m². Taux d'occupation : 100 %, 1 utilisateur. Acquéreur : investisseur privé. Transaction : Advenis Conseil et Transaction Lille.

Grand Ouest Gestion d'Actifs : 2.760 m² à Bordeaux (33)

Grand-Ouest Gestion d'Actifs a acquis, via la Scpi Atlantique Murs Régions, les bureaux du projet mixte "Eterna/Infina" au 45 rue Charles Marionneau, Bordeaux (33) - ex-site du garage Peugeot Henri Barre. Projet "Eterna/Infina" : 5 plateaux de bureaux sur 2.762 m², 4 locaux commerciaux sur 540 m², 21 logements en accession libre. Livraison : T1 2023. Développement : Id&al groupe ; Novaxia. Architecte : Agence Faye-Nadau.

Datacorp : 1.900 m² à Sophia Antipolis (06)

Datacorp a acquis un immeuble de bureaux de 1.900 m² au 2753 route des Dolines, Sophia Antipolis (06), pour y installer son siège. Ex-utilisateur : LPG. Transaction : Arthur Loyd Nice.

Foncière Greline : 1.700 m² de La Française AM à Villeneuve-d'Ascq (59)

La foncière Greline a acquis un immeuble de bureaux rue Héloïse, Villeneuve-d'Ascq (59) - Parc de la Haute Borne. Actif : 1.700 m² en R+1, 75 parkin gs. Vendeur : La Française AM. Transaction : Arrow Immobilier.

Foncières & Territoires : 1.415 m² à Vienne (38)

La Scpi Cap Foncières & Territoires a acquis 1.414 m² de bureaux au sein du bâtiment "New Orleans" au 30 avenue du General Leclerc, Vienne (38) - Espace Saint Germain. Actif : R+3, bureaux, espaces d'accueil, 28 parkings en extérieur, livré en 2013. Taux d'occupation du lot acquis : 100 %. Utilisateur : Pôle Emploi, bail ferme. Vendeur : Sci privée. Conseil acquéreur : Sorovim. Conseil vendeur : Nai Kyrios.

Midi 2I/Rivage Asset Management : 1.240 m² à Mérignac (33)

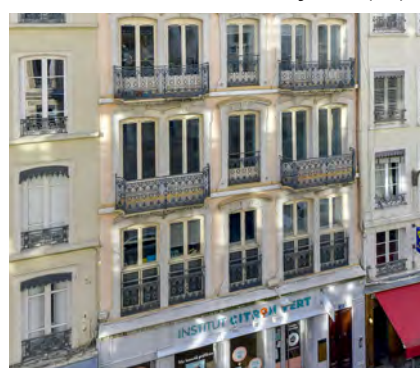
La Scpi Aedificis, gérée par Midi 2I, a acquis un immeuble neuf de bureaux de 1.240 m² au 12 avenue Neil Armstrong, Mérignac (33) - parc tertiaire du Millénum. Actif : R+2, 1 parking pour 20 m² de bureaux, construit par France Littoral Développement et livré en septembre 2020, occupé à 100 % par UGAP. Bail avec une période ferme de 6 ans. Vendeur : Groupe Financier JC Parinaud, conseillé par Rivage Asset Management. Transaction : Cushman & Wakefield (Capital Markets Régions/Bordeaux) ; BNP Paribas Real Estate Transaction France.

Midi 2i : 1.240 m² à Mérignac (33)

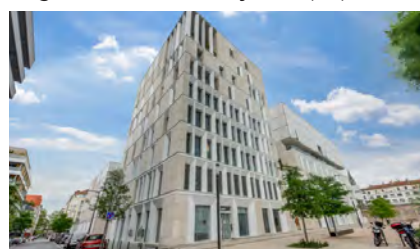
Midi 2i a acquis, pour la Scpi Aedificis, un immeuble neuf de bureaux situé au 12 avenue Neil Armstrong, Mérignac (33) - Parc du Millénum. Actif : 1.240 m² en R+2, terrasse au 2^{ème} étage. Utilisateur : L'Ugap (Union des Groupements d'Achat Public), pour 6 ans.

Lyon Immeubles Vendôme : 660 m² à Lyon (69)

Lyon Immeubles Vendôme (LIV) a acquis 660 m² de bureaux rue du Président Édouard Herriot, Lyon 2 (69). Transaction : Omnium (conseil exclusif).

6^e Sens Retail : 630 m² à Lyon 2 (69)

6^e Sens Retail a acquis un immeuble mixte de 630 m² au 2 rue Neuve, Lyon 2 (69) - hyper-centre-ville. Actif : rdc destiné à une activité commerciale, étages à usage tertiaire. Projet : mise en copropriété en vue d'une vente lot par lot à utilisateurs. Commercialisation confiée en exclusivité à Aires d'Entreprises Lyon.

Sogenial : 210 m² à Lyon 2 (69)

Sogenial Immobilier a acquis, pour la Scpi Cœur de Régions, 212 m² de bureaux au 2 place Camille Georges, Lyon 2 (69) - quartier de La Confluence. Utilisateur : Areas Assurances, bail de 9 ans datant de mars 2018. Conseils acquéreur : Affidavit ; Cushman & Wakefield.

Nice (06) : 3.100 €/m²

Un cabinet de kinésithérapie a acquis 180 m² de bureaux avenue Simone Veil, Nice (06). Prix de vente : 3.100 €/m² HT HC. Transaction : Locopro.

Aqualung : 2.000 m² à Sophia Antipolis (06)

Aqualung, leader mondial de la plongée sous-marine, a loué 1.996 m² de bureaux au sein de l'ensemble "Les Vaisseaux" au 300 rue du Vallon, Sophia Antipolis (06), pour y installer son siège mondial. Transaction : Arthur Loyd Nice.

Groupe EDH : 1.100 m² à Saint-Martin-d'Hères (38)

Le groupe EDH a loué 1.100 m² de bureaux au sein d'un immeuble indépendant situé au 17 rue du Tour de l'Eau, Saint-Martin-d'Hères (38). Bailleur : structure de Lyon Immeuble Vendôme. Transaction : Rudigoz & Associés.

L'École de la Deuxième Chance : 680 m² à Lille (59)



L'École de la Deuxième Chance a loué 675 m² de bureaux au 46-48 rue des Canoniers, Lille (59). Bailleur : Swiss Life. Transaction : Arthur Loyd Lille (équipe Bureaux).

BS Holding : 190 m² à Lyon 6 (69), 220 €/m²

BS Holding a loué 191 m² de bureaux restructurés au sein de l'immeuble Le Recamier, 7 rue Juliette Recamier, Lyon 6 (69). Loyer annuel : 220 €/m² HT HC. Bailleur : Malakoff Humanis. Transaction : Nexity Conseil et Transaction ; CBRE Agency.

Toulouse (31) : 150 m² pour 171 €/m²



Un cabinet d'avocats a loué 149 m² de bureaux en étage rue de la Pomme, Toulouse (31). Bail 3/6/9 signé en février 2021. Loyer annuel : 171 €/m² HT. Bailleur : privé. Transaction : France Transactions Professionnels.

Beauvais (60) : My Web Strategies

My Web Strategies a loué un plateau de bureaux de 75 m² rue Saint-Pantaléon, Beauvais (60). Loyer annuel : 8.000 € HT HC. Transaction : Arthur Loyd Oise.

Mérignac (33) : Vinci Construction Maritime et Fluvial

Vinci Construction Maritime et Fluvial (filiale de Vinci Construction) a loué 74 m² de bureaux ainsi qu'un parking au 7 rue Laplace, Mérignac (33) - Zone industrielle du Phare. Transaction : Evolis.

OPÉRATIONS

DCB International/ 6^e Sens Immobilier/Newton Offices : 5.500 m² à Lyon 9 (69)

DCB International et 6^e Sens Immobilier, promoteurs, ont livré la 2^{ème} partie de l'ensemble "Fifty Five", un immeuble de bureaux situé au 55 avenue René Cassin, Lyon 9 (69). Actif : 5.500 m² (surf. utile) en R+5, espaces de coworking, salles de réunion, parking sur 2 niveaux, espaces de bien-être. Utilisateur : Newton Offices (acteur des bureaux flexibles, filiale de Tivoli Capital). Architecte : Soho Atlas In Fine. Cette livraison fait suite à celle de la 1^{ère} partie de l'ensemble "Fifty Five", la résidence étudiante "Club 55" de 4.700 m² (surf. utile) livrée en septembre 2020.

Nexity/Imoway : 2.370 m² à Saint-Priest (69)

Nexity réalise l'opération "Le Dauphiné" à Saint-Priest (69) - Zac Urban'East. Projet : 2.373 m² de bureaux sur 3 niveaux, 2 showrooms au rdc, toit-terrasse, panneaux photovoltaïques en autoconsommation d'une puissance de 10 kWc, espace végétalisé. Actif destiné à un seul utilisateur, bail ferme de 9 ans. Construction : Novelige, filiale de Vinci Construction France. Acquéreur : Imoway, en Vefa. Architecte : Schwab Architectes. Conseils vendeur : Nexity Conseil et Transaction ; Notasaxe. Conseil acquéreur : SCP Actalion Notaires.

INTERNATIONAL

INVESTISSEMENTS

Floreat : cession de 42.000 m² en Allemagne



Floreat a cédé à un acteur local un immeuble tertiaire innocupé de 42.000 m² situé à Jahnstrasse 54-64, 63150 Heusenstamm, Allemagne. Conseil vendeur : Savills.

Amundi Immobilier : 24.620 m² en Pologne

Amundi Immobilier a acquis l'ensemble de bureaux classe A "Neopark" à Varsovie, Pologne-quartier tertiaire de Mokotow.

Ensemble : 24.620 m² de surf. totale, 2 immeubles construits en 2017 et 2018, espaces verts, terrasses, restaurant, archives, salles de réunion, centre de fitness et service de nettoyage de voitures, 600 parkings. Taux d'occupation : 100 %. Utilisateur principal : Play. Vendeur : promoteur Yareal. Conseils acquéreur : CMS Pologne et France ; Cushman & Wakefield ; Arcadis ; Berlin Hyp.

Aviva Investors : 8.370 m² de Barings en Allemagne



Aviva Investors a acquis, pour l'un de ses mandants, l'immeuble de bureaux "Altes Klöpferhaus" situé au Rödingsmarkt 9, Hambourg (Allemagne). Actif : 8.370 m², construit en 1902, restructuré en 2016. Vendeur : Barings. Conseils acquéreur : Savills ; DLA Piper ; CBRE. Conseil vendeur : Ashurst.

OPÉRATIONS

Allianz Real Estate/Codic : 15.000 m² à Bruxelles



Allianz Real Estate et le promoteur belge Codic vont réaménager leurs actifs mitoyens situés sur l'avenue de Cortenberg, Bruxelles (Belgique) - Quartier européen, en un seul complexe de bureaux de 15.000 m² destiné à des institutions gouvernementales et des grandes entreprises. Accord de coentreprise entre les 2 structures. Codic vendra sa participation dans la coentreprise à Allianz à la livraison du projet début 2025. Architectes : Atelier 234 ; Jasper et Eysers.

Ivanhoé Cambridge/Lendlease : 4.650 m² au sein de Boston Landing, Massachusetts

Ivanhoé Cambridge et Lendlease vont développer l'immeuble de bureaux/laboratoires "60 Guest" de 4.650 m² dédié aux sciences de la vie au 60 Guest Street, Massachusetts - campus Boston Landing, îlot scientifique émergent Allston/Brighton. Vendeur du terrain de 62.726 m² : New Balance Development Group. Valeur estimée du campus Boston Landing dans sa globalité : 500 M\$. Architecte : SGA Architects.

PARIS

INVESTISSEMENTS

Norma Capital : 230 m²

Norma Capital a acquis, pour la Scpi Fair Invest, un centre médical de 230 m² à Paris 5. Utilisateur : Medident. Transaction : Immobilier de Marques.

Fiducial Gérance : 200 m²

Fiducial Gérance a acquis, pour sa Scpi Ficommerce Europe, une boutique d'angle d'env. 200 m² au 82 avenue de Wagram, Paris 17. Utilisateur : Elyfleur. Conseil acquéreur : Michelez Notaires. Conseil vendeur : 83 Haussmann. Transaction : Bowman Immobilier.

Boulevard Voltaire : 140 m²
pour 950.000 € HT

La boutique d'angle de 140 m² située au 133 boulevard Voltaire, Paris 11 - angle rue de Belfort a été cédée au prix de 950.000 € HT. Transaction : La Tour Immo 11 (Benjamin Giami ; Kevin Cohen).

LOCATIONS

Neoness : 1.640 m²

Neoness, fitness, a loué un local commercial de 1.640 m² au 123 avenue de France, Paris 13. Bail de 12 ans. Loyer annuel : 400.000 € HT HC. Transaction : Retail In (preneur) ; Savills (bailleur).

Rosa Clara Group :
400 m² rue Vignon

L'enseigne Rosa Clara Group a loué un local commercial de 400 m² au 40 rue Vignon, Paris 9 - croisement avec la rue Tronchet. Loyer annuel : 180.000 € HT HC. Transaction : WallPartners ; JLL France.

Chaussée d'Antin : 380 m²,
500 €/m²/an

Un supermarché asiatique a loué un local commercial de 377 m² (3 niveaux) au 56 bis rue de la Chaussée d'Antin, Paris 9. Loyer pondéré : 500 €/m²/an HT HC. Transaction : Le Siège du Commerce (Raphaël Lederman).

Rue Custine : Le pied à terre

Le pied à terre, librairie, a loué un local commercial de 159 m² au 9 rue Custine, Paris 18. Ex-utilisateur : Heulin-Color. Loyer annuel : 59.625 € HT HC, 375 €/m². Bailleur privé. Transaction : Consult'im.

Avenue de Wagram : Holland Bikes

Holland Bikes a loué un local commercial de 90 m² rdc, 30 m² s-sol au 154 avenue de Wagram, Paris 17. Loyer annuel : 42.000 € HT HC. Transaction : La Tour Immo Malesherbes et Murat (Alexis Veille ; Victor Janicot).

Denfert Rochereau : Luma's Cake

Luma's Cake a loué un local commercial de 100 m² au 100 avenue Denfert Rochereau, Paris 14. Etat : travaux à prévoir. Loyer annuel : 430 €/m² HT HC. Transaction : Evolis.

Rue de Reuilly : Bodyhit

Bodyhit a loué un local commercial de 60 m² rdc, 20 m² s-sol au 116 rue de Reuilly, Paris 12. Loyer annuel : 30.000 € HT HC. Transaction : La Tour Immo Malesherbes (Eytan Lasserri ; Jacques Tran).

Rue de Maubeuge :
Les Copains de Bastien

Le chocolatier Les Copains de Bastien a loué un local commercial de 80 m² rdc, 70 m² s-sol au 90 rue de Maubeuge, Paris 10. Loyer annuel : 60.000 € HT HC. Transaction : La Tour Immo 2 (Marc Cannamela).

Rue du 4 Septembre : Dentalplan



Dentalplan, cabinet dentaire, a loué un local commercial de 151 m² au 26 rue du 4 septembre, Paris 2. Ex-utilisateur : Exki. Bailleur : family office. Loyer : 990 €/m²/an HT HC. Transaction : Consult'im.

Faubourg Saint-Antoine : Fastned

Fastned, spécialisée dans les recharges de bornes électriques, a loué 101 m² au 26 rue du Faubourg Saint-Antoine, Paris 11. Loyer annuel : 37.000 € HT HC. Transaction : Groupe Babylone.

Rue Caulaincourt :
Le Jardin de Djena

Le Jardin de Djena a loué un local commercial de 93 m² au 1-3 rue Caulaincourt, Paris 19. Transaction : Place du Commerce.

Rue de la Convention : Pokeshop



Pokeshop a loué un local commercial de 60 m², 4 ml, au 162 rue de la Convention, Paris 15. Loyer annuel : 30.000 € HT HC. Transaction : WallPartners.

Rue Ordener : 55 m², 364 €/m²

Sas Miry Immobilier a loué un local commercial de 55 m² au 99 rue Ordener, Paris 18. Etat : travaux à prévoir. Loyer annuel : 364 €/m² HT HC. Transaction : Evolis.

Rue Jean-Baptiste Pigalle : United Kitchens



United Kitchens a loué un local commercial de 55 m², 4 ml, au 39 rue Jean-Baptiste Pigalle, Paris 9. Loyer annuel : **33.000 € HT HC**. Transaction : WallPartners.

Rue de l'Hôtel Colbert : Flower

Flower a loué une boutique de 49 m² au 14 rue de l'Hôtel Colbert, Paris 5. Loyer annuel : **20.000 € HT HC**. Conseil utilisateur : Point de Vente. Conseil bailleur : Xavier de Cointet & Associés.

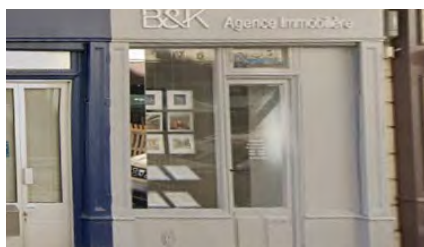
Rue Martin Bernard : 35 m² pour 15.000 €/an

Une épicerie a loué un local commercial de 35 m² au 12 rue Martin Bernard, Paris 13. Loyer annuel : **15.000 € HT HC**. Transaction : Groupe Advisor.

Rue des Rosiers: 30 m², 2.143 €/m²

L'enseigne MC2 Saint-Barth a loué une boutique d'angle de 30 m² en rdc, 17 m² en s-sol, 11 ml au 9 rue des Rosiers, Paris 4 - angle rue Ferdinand Duval. Loyer annuel : **2.143 €/m²**. Transaction : Gbail.

Rue Larribe : 16 m² pour 16.000 €/an



Un institut de beauté a loué un local commercial de 16 m² au 7 rue Larribe, Paris 8. Loyer annuel : **16.000 € HT HC**. Transaction : Groupe Advisor.

OPÉRATION

Mark/Stepling : 2.850 m²

Mark, et son operating partner Stepling, ont livré l'immeuble mixte "Pershing Hall" situé au 49 rue Pierre Charron, Paris 8. Actif : 2.850 m² dont boutique de 1.500 m² en rdc, 1.350 m² de bureaux. Utilisateur : Kith. Architectes : Didier Drummond ; DH Liberty.

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

RÉGION PARISIENNE

INVESTISSEMENTS

Puteaux (92) : 300 m², 935.000 €

Un centre dentaire a acquis un local commercial de 300 m² au 73 rue Jean Jaurès, Puteaux (92). Surface : 200 m² en rdc, 100 m² en s-sol. Coût d'acquisition : **935.000 € NV**. Transaction : La Tour Immo (Francois Chou-raqui ; Alexis Veille).

Commercity : ex-Citroën à Boulogne-Billancourt (92)



Commercity a acquis un local commercial au 84 boulevard de la République, Boulogne-Billancourt (92). Surfaces : rdc de 158 m² + parking de 274 m². Ex-utilisateur : Citroën. Commercialisation en cours. Transaction : Place du Commerce.

Serris Reim/Izimmo Club Deal/ Sogénial Immobilier : 120 m² à Asnières-sur-Seine (92)

Serris Reim, Izimmo Club Deal et Sogénial Immobilier ont acquis une crèche de 115 m² en pied d'immeuble située boulevard Voltaire, Asnières-sur-Seine (92). Actif : 115 m², livré en septembre 2019, loué dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans. Taux de rentabilité : **5,8 %**.

LOCATIONS

G20 : 280 m² à Colombes (92)

G20, supermarché, a loué un local commercial de 280 m², 30 ml, au 50 boulevard Charles de Gaulle, Colombes (92). Loyer annuel : **60.000 € HT HC**. Transaction : La Tour Immo 17 (Alexis Veille ; Loutfi Ferrah).

XL Studio : 160 m² à Corbeil-Essonnes (91)

XL Studio a loué un local commercial de 158 m² au 35-37 avenue Carnot, Corbeil-Essonnes (91). Loyer annuel : **13.000 € HT HC**. Transaction : Réseau Brokers (Vu Lam).

Saint-Denis (93) : Lyna



Lyna, restaurant/bar, a loué un local commercial de 106 m² rdc, 25 m² s-sol, au 37 rue Gabriel Péri, Saint-Denis (93). Loyer an-

nuel : **33.600 € HT HC**. Transaction : La Tour Immo Sentier (Anne-Laure Guiberteau ; David Amsili ; Frédéric Puissant).

Bezons (95) : Chair de Poule

Chair de Poule, restaurant, a loué un local commercial de 65 m² au 77 rue Edouard Vaillant, Bezons (95). Loyer annuel : **14.000 € HT HC**. Transaction : Place du Commerce.

OPÉRATION

Groupe Frey : centre commercial à Claye-Souilly (77), 99 M€

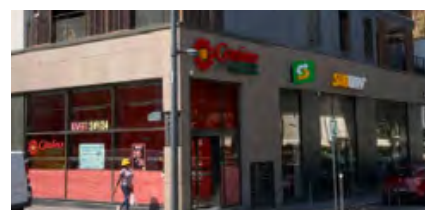


Le Groupe Frey a ouvert le centre commercial "Shopping Promenade" à Claye-Souilly (77). Ensemble : 40 magasins, 15 restaurants, 11 unités de loisirs/services, 1.450 parkings. Enseignes : Intersport ; Boulanger ; Besson Chaussures ; Monceau Fleurs ; Afflelou ; Ayako Sushi ; Hippopotamus ; Burger King... Montant : 99 M€. Architectes : Chapman Taylor ; Ereme.

RÉGIONS

INVESTISSEMENTS

Norma Capital : 5.250 m² à Lyon (69)



Norma Capital a acquis, pour les Scpi Vendôme Régions et Fair Invest, un ensemble commercial de 5.250 m² avenue Jean Mermoz, Lyon 2 (69). Ensemble : 7 cellules commerciales en rdc d'un immeuble mixte livré en 2016. Utilisateurs : Casino ; Subway ; Toolstation ; APTH ; Pharmacie ; CKRF ; SOS Optique. Transaction : Catella.

Primonial Reim : 1.350 m² du Groupe Sebban à Rouen (76)

Primonial Reim a acquis, pour la Scpi Primofamily, les murs du magasin Decathlon City situé au 66 rue des Carmes, Rouen (76). Actif : 1.350 m² en rdc et s-sol, 8 ml. Vendeur : Groupe Sebban. Conseils acquéreur : étude A Contrario (Me François Pourrier) ; cabinet Stephenson Harwood AARPI (Me Pierre-Nicolas Sanzey ; Me Samuel Duféal). Conseil vendeur : Les Notaires de la Place d'Albertas (Me Thomas Scarrone ; Me Sonia Lagatie).

La Banque des Territoires : 920 m² à Tarare (69)



La Banque des Territoires a acquis, via la Sasu, l'immeuble "Les lumières de Voltaire" à Tarare (69). Parcelle de 2.564 m². Actif : 924 m² en R+2, 40 parkings, rénové. Utilisateur : Pôle Emploi, bail commercial ferme de 9 ans. Vendeur : Groupe Chevalier. AMO : Angeris. Transaction : Sorovim Investissement.

Baltis Capital : 410 m² à Perros-Guirec (22)



Baltis Capital a acquis un local commercial de 407 m² au 6 rue du Pré, Perros-Guirec (22) - Côte de granite rose. Utilisateur : Locaposte, filiale de la Poste Immo. Investissement : 515.000 €. Conseil acquéreur : Savouré Notaires. Financement : Caisse d'Épargne Bretagne Pays de Loire.

Lyon 8 (69) : 300 m² de 6^e Sens Retail
Un investisseur a acquis un centre dentaire de 300 m² à Lyon 8 (69) - quartier Monplaisir. Utilisateur : Denta Smile, bail ferme de 6 ans. Vendeur : 6^e Sens Retail. Transaction : Valoris Real Estate.

Nexity : cession de 206 m² à Marseille 3 (13)

Nexity a cédé à une permanence médicale un local commercial de 206 m² boulevard Mirabeau, Marseille 3 (13). Prix : 2.059 €/m² HD. Transaction : Nexity Conseil et Transaction.

Marseille 10 (13) : 200 m² pour 1.760 €/m²

Le cabinet médical Khanchouche a acquis un local commercial de 199 m² avenue de la Capelette, Marseille 10 (13) - îlot 8. Investissement : 1.758 €/m² HD. Vendeur : Sogima. Transaction : Nexity Conseil et Transaction.

Lyon (69) : Guiol Avocats

Guiol Avocats a acquis un local commercial ancien de 141 m² au 76 rue Bellecombe, Lyon 6 (69). Volume d'investissement : 640.000 € HD. Vendeur : Sci 76 Bellecombe. Transaction : Brice Robert Arthur Loyd.

Le Cannet (06) : 2.520 €/m²

Un investisseur privé a acquis un local commercial de 127 m² avenue des Écoles, Le Cannet (06). Prix de vente : 2.520 €/m² HT HC. Transaction : Locopro.

Nice (06) : 2.422 €/m²

Un investisseur privé a acquis un local commercial de 90 m² avenue des Diabes Bleus, Nice (06). Prix de vente : 2.422 €/m² HT HC. Transaction : Locopro.

Groupama : 80 m² à Talence (33)

Groupama a acquis un local commercial de 82 m² au 2 rue Roustaing, Talence (33). Investissement : 641.200 € AEM. Transaction : Réal Group (Louis Vacher).

LOCATIONS

Ikea : 410 m² à Bordeaux (33)

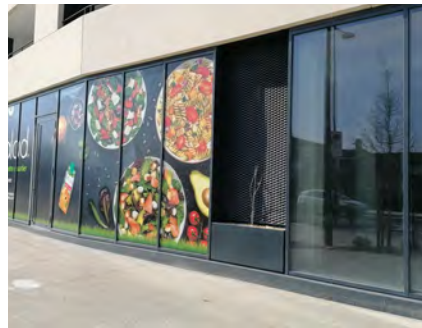
Ikea a loué un local commercial de 412 m² au sein du centre commercial Bord'eau Village situé quai des Chartrons, Bordeaux (33). Transaction : Société de la Tour Eiffel.

Orge & Houblon : 320 m² à Beauvais (60)



Orge & Houblon, bar et cave à bière, a loué un local commercial de 320 m² rue Gay Lussac, Beauvais (60). Loyer : 150 €/m²/an HT HC. Transaction : Arthur Loyd Oise.

Eat Salad : 230 m² à Pessac (33)



Eat Salad a loué un local commercial neuf livré brut de béton de 227 m² au 26-32 avenue Jean Jaurès, Pessac (33). Bailleur : Ville Envie. Transaction : Evolis.

Eat Sushi : 185 m² à Pessac (33)

Eat Sushi a loué un local commercial de 184 m² au 28 avenue Jean Jaurès, Pessac (33). Loyer annuel : 37.500 € HT HC, 203 € m². Transaction : Réal Group (Louis Vacher).

Café Toqué : 140 m² à Saint-Genis-les-Ollières (69)



Café Toqué a loué un local commercial neuf de 140 m² au 7 rue du Chapoly, Saint-Genis-les-Ollières (69) - Actiparc des Chênes. Actif : 1 espace de stockage et dédié au torréfacteur, 1 espace showroom et boutique. Loyer annuel : 97,5 €/m² HT HC. Transaction : Valoris Real Estate.

Nice (06) : Le Petit Souk

Le Petit Souk a loué un local commercial de 67 m² rdc, 20 m² rdc et 60 m² s-sol de réserve, 6 ml, au 4 rue de la Liberté, Nice (06). Cession de droit au bail : 150.000 €. Loyer annuel : 26.400 € HT. Transaction : Liberté Commerces.

Chartres (28) : 160 m² pour 188 €/m²/an HT HC



Une franchise de restauration rapide a loué un local commercial sur 2 niveaux de 160 m² au 11 place des Epars à Chartres (28). Loyer annuel : 188 €/m² HT HC. Bailleur : foncière familiale nationale. Transaction : Isare Immobilier (Nicolas Germain).

Nice (06) : Le Petit Lunetier

Le Petit Lunetier a loué un local commercial de 24 m² rdc, 36 m² s-sol, au 10 rue de la Liberté, Nice (06). Cession de droit au bail : 15.000 €. Loyer annuel : 36.800 € HT. Transaction : Liberté Commerces.

OPÉRATION

Groupe Frey : centre commercial à Reichstett (67)

Le Groupe Frey a ouvert le centre commercial "Shopping Promenade Cœur Alsace" à Reichstett (67) - Zone Commerciale Nord de Strasbourg. Ensemble : 86 enseignes à terme dont 50 magasins, 1 magasin solidaire (6 commerçants/associations), 17 restaurants, 7 kiosques, 2 enseignes de loisirs, 4 enseignes de services, dont 2 services médicaux (cabinet médical et clinique ophtalmique), 2.200 parkings. Investissement : 133 M€. Architecte : L35.

PARIS

OPÉRATION

Altarea Commerce/Corsalis Logistics Real Estate : 4.500 m²

Altarea Commerce s'est associé à Corsalis Logistics Real Estate pour le développement d'un site de logistique du dernier kilomètre de 4.500 m² à Paris 12 - quartier de Reuilly.

RÉGION PARISIENNE

INVESTISSEMENT

AHM Immobilier : 750 m² à Villebon-sur-Yvette (91)


AHM Immobilier a acquis une surf. d'activité neuve de 752 m² au 5 avenue d'Oues-sant, Villebon-sur-Yvette (91). Vendeur : Spirit. Investissement : 1.088.000 € HT HD. Transaction : Evolis.

LOCATIONS

Barings : 24.000 m² à Saint-Ouen-l'Aumône (93)

Barings a acquis, pour une compagnie d'assurance américaine et un fonds souverain du Moyen-Orient (joint-venture), un entrepôt de logistique urbaine classe C à restructurer à Saint-Ouen-l'Aumône (93). Projet : entrepôt classe A de 24.000 m², 6 cellules. 51 % de la surface a été pré-louée par un prestataire logistique pour 10 ans fermes. Le solde de l'immeuble, 3 cellules de moins de 3.000 m², a été lancé en blanc. Livraison : mai 2021. Vendeur : investisseur privé. Restructuration : Vectura, contrat de promotion immobilière. Conseils acquéreur : BNP Paribas Real Estate ; Oudot & Associés ; Etyo ; LPA. Financement : La Banque Postale. Conseils financement : Wargny Katz ; Depardieu Brocas Mafféi.

Colis Privé : 15.000 m² à Compans (77)

Colis Privé a loué, en Befia, un centre de distribution de 15.000 m² à Compans (77). Livraison : T2 2022. Développement : Virtuo. Maîtrise d'œuvre : CLC Ingénierie. Architecte : cabinet Aeco. Conseils : étude Oudot et Associés ; Ad Log.

Soludis : 5.630 m² de P3 Logistic Parks à Éragny (95)


Soludis a loué 5.632 m² d'une plateforme logistique à Éragny (95) - Parc logistique P3 Éragny. Bailleur : P3 Logistic Parks.

Lumex : 3.800 m² à Verrières-le-Buisson (91)

Lumex a acquis un centre de stockage et de distribution de 3.800 m² au 7 rue des Gardes, Verrières-le-Buisson (91). Terrain de 5.900 m². Vendeur : Immobilière Kathrein France. Transaction : JLL (mandat de vente exclusif).

Sas VB : 840 m² à Choisy-le-Roi (94)

La Sas VB a loué un local d'activité de 840 m² au 15 rue Christophe Colomb, Choisy-le-Roi (94) - Zone des Cosmonautes. Loyer annuel : 66.000 € HT HC. Transaction : Réseau Brokers (Abderrahmane Benhalima).

Grossiste Francochine : 810 m² à Créteil (94)

Grossiste Francochine a loué un local d'activité de 808 m² au 2 rue du Commandant Paris, Créteil (94). Loyer annuel : 96.960 € HT HC. Bail commercial 3/6/9 ans. Bailleur : Sci des Petites Haies. Transaction : EOL.

IMP 360 : 540 m² à Roissy-en-France (95)

MP 360, spécialiste des nouvelles technologies et de l'informatique médicale, a loué des locaux d'activité/bureaux rue du Noyer, Roissy-en-France (95) - Zac du Moulin. Ensemble : 535 m², 9 parkings. Bailleur : La Française Rem. Transaction : DBX Conseil.

Artboreal : 260 m² de Selicomi à Tremblay-en-France (93)


Artboreal, aménagements extérieurs, a loué 256 m² de locaux d'activité/bureaux rue de la Perdrix, Tremblay-en-France (93). Bailleur : Selicomi. Transaction : DBX Conseil.

Acti Bois : 385 m² à Lognes (77)

Acti Bois a loué un local mixte d'entrepôt/bureaux de 385 m² au 73-75 boulevard du Courcerin, Lognes (77). Bail commercial 3/6/9. Loyer annuel : 32.725 €. Bailleur : Mileway France Sas. Transaction : EOL.

OPÉRATIONS

Barjane : 14.000 m² à Réau (77)

Barjane a lancé la construction d'une messagerie logistique d'env. 14.000 m² à Réau (77) - Parc de l'A5-Sénart. Ensemble : 12.500 m² de halle de tri, 1.600 m² de bureaux en R+1, centrale photovoltaïque productrice d'énergie renouvelable. Utilisateur : Mondial Relay. Partenaire : Archi Factory.

GSE : 4.000 m² à Saint-Ouen-l'Aumône (93)


GSE a livré la nouvelle extension de 4.000 m² du site de l'entreprise Lemaire-Tricotel à Saint-Ouen-l'Aumône (93) - Parc d'activité du Vert Galant. Extension de 1.314 m² pour l'atelier industriel et une aire de stockage extérieure de 2.770 m² pour accompagner le bâtiment initial livré par GSE en 2014. Architecte : Flox Architecture.

RÉGIONS

INVESTISSEMENTS

Mileway : 50 actifs en France et au Royaume-Uni, 292 M€

Mileway (Blackstone) a acquis un portefeuille de 50 actifs logistiques prime du dernier km en France et au Royaume-Uni :

- France : 55.741 m² répartis sur la 1^{ère} couronne parisienne. Principaux utilisateurs : Daher ; Swiss Post ; Richard Mille.
- Royaume-Uni : 148.645 m² répartis sur Sheffield, Manchester, Liverpool et Leeds. Principaux utilisateurs : Amazon ; FedEx ; Boots.

 Investissement : 292 M€ (250 M€). Vendeur : InfraRed Capital Partners.

Crossbay France : 9 actifs logistiques en France

Crossbay France a acquis, pour le fonds Crossbay (Groupe Mark), un portefeuille de

9 actifs logistiques en France. Opération off market. Ensemble : 50.000 m² de surf. totale, actifs allant de la messagerie de 1.500 m² à la plateforme logistique du dernier km de 11.000 m². Taux d'occupation : 100 %, utilisateurs de 1^{er} plan, 75 % du flux locatif provient d'actifs situés en régions parisiennes et lyonnaises. Vendeur : investisseur institutionnel. Conseils acquéreur : étude C&C Notaires ; Jones Day ; Etyo ; JLL ; Deloitte ; Taj.

Samfi : 49.000 m² en Maine-et-Loire
Samfi a acquis un campus d'activité/bureaux de 49.000 m² dans le département de Maine-et-Loire. Transaction "off market". Potentiel de création de valeur par la réalisation d'un bâtiment supplémentaire de 6.000 m². Utilisateur de 1^{er} plan, bail ferme de 6 ans. Taux de rendement : env. 7,5 %. Vendeur : foncière privée. Conseils acquéreur : étude Dalmard ; Bridge Real Estate. Conseils vendeur : Allez & Associés ; Lucky Oldstone.

Concerto : 42.000 m² à Beaucaire (30)



Concerto, filiale de Kaufman & Broad, a cédé en Vefa un actif logistique à Beaucaire (30) : plateforme multi-températures de 42.000 m² sur un terrain de 12 ha, cellules en froid négatif et positif, cellule à température ambiante. Utilisateur : grande société de distribution alimentaire. Livraison : mi-2022.

Groupe Carré d'Or : 34.000 m² à Tarare (69)

Le Groupe Carré d'Or a acquis un terrain de 34.000 m² à Tarare (69). Projet : réalisation d'un parc d'activité comprenant 1 village d'entreprises de 9.240 m², 1 pôle de loisirs de 4.500 m², 3.100 m² de bureaux/services, 1 hôtel de 1.869 m². Livraison : 2022. Architecte : Archigroup. Conseil : Actalion.

AEW Ciloger : parc d'activité de Nexity à Saint-Priest (69)

AEW Ciloger a acquis, pour son fonds Logistis, les 2 phases de l'opération "Parc Act'y" à Saint-Priest (69) - Zac Urban'East. Ensemble :

- Phase 1 : 4 bâtiments d'activité avec bureaux d'accompagnement totalisant 8.000 m², terrain de 19.100 m². Architecte : Atelier Didier Dalmas Architectes Associés.

- Phase 2 : 5 bâtiments d'activité/bureaux totalisant 25.000 m², terrain de 55.000 m². Architecte : Agence Schwab Architectes. Développement : Nexity. Conseil acquéreur : Me Guillaume Palais. Conseil vendeur : Me

Carole Poulain-Charpentier. Transaction : Sorovim ; BNP Paribas Real Estate (mandat co-exclusif).

Groupe Panhard/Anaxago : cession d'une plateforme logistique à Creil (60)



Le Groupe Panhard et Anaxago ont cédé à un fonds de 1^{er} rang une plateforme logistique classe A à Creil (60) - Parc Alata, de 23.182 m² dont 1.500 m² de bureaux. Taux d'occupation : 100 %. Utilisateur : Stokomani, bail renouvelé pour 10 ans fermes peu avant la cession. Actif acquis en 2018 par le Groupe Panhard en partenariat avec Anaxago et Eiffel Investment Group. Conseil vendeur : Panhard et Associés. Conseil acquéreur : Les Notaires du Quai Voltaire. Transaction : BNP Paribas Real Estate.

Alderan : 5.830 m² à Neuville-en-Ferrain (59)

Alderan a acquis, pour la Scpi ActivImmo, un bâtiment de logistique urbaine de 5.832 m² à Neuville-en-Ferrain (59). Taux d'occupation : 100 %. Utilisateur : entreprise spécialisée dans la logistique du dernier kilomètre liée au e-commerce, bail commercial signé en octobre 2020. Conseils acquéreur : BNP Paribas Real Estate ; Pro Actim ; étude Lasaygues.

Pizza Capri : 1.150 m² aux Pennes-Mirabeau (13)

Pizza Capri a acquis un local d'entrepôt/stockage de 1.150 m² chemin des Pennes au Pin, Les Pennes-Mirabeau (13). Investissement : 1.043 €/m² HD. Vendeur : Sci Tim Marseille. Transaction : Nexity Conseil et Transaction.

Carros (06) : 500 m², 1.000 €/m²

Un local d'activité de 500 m² a été cédé au sein de la Zac de la Grave, Carros (06) - 17^{ème} rue. Investissement : 1.000 €/m² HD. Transaction : Locopro Entreprises.

Sixaxis : 285 m² à Meyzieu (69)

Sixaxis a acquis un local industriel neuf de 284 m² au 165 avenue Henri Schneider, Meyzieu (69). Volume d'investissement : 349.665 € HD. Vendeur : Scv Majoland. Transaction : Brice Robert Arthur Loyd.

Hyper Vape : 270 m² à Lespinasse (31)

Hyper Vape a acquis un bâtiment indépendant d'activité de 270 m² au 2 rue du Benelux, Lespinasse (31) - Zi Euronord. Foncier d'env. 2.000 m². Vendeur : investisseur privé. Transaction : Fika.

Neoxom : 150 m² à Roquefort-la-Bédoule (13)

Neoxom a acquis un local d'activité de 151 m² au sein de la ZA Clos du Rocher, Roquefort-la-Bédoule (13). Coût d'acquisition : 1.323 €/m² HD. Vendeur : Praximo. Transaction : Nexity Conseil et Transaction.

LOCATIONS

Alloga France : 50.000 m² à Meung-sur-Loire (45)



Alloga France, spécialiste de la logistique de la santé et membre d'Alliance Healthcare, a loué 50.000 m² au sein du 2^{ème} bâtiment de Mountpark Orléans à Meung-sur-Loire (45) - parc Synergie Val de Loire. Actif : 50.000 m² extensible à 75.000 m², en cours de construction. Bailleur : Mountpark Logistics. Livraison : début 2022. Transaction : JLL.

ID Logistics : 42.000 m² d'Aviva Investors à Nanteuil-le-Haudouin (60)

ID Logistics a loué, pour le compte de Leroy Merlin, 42.000 m² d'une plateforme logistique située à Nanteuil-le-Haudouin (60). Bail commercial de 6 ans. Bailleur : Aviva Investors, pour l'un de ses mandants. Conseils bailleur : Reinhart Marville Torre (Fleur Gaffinel) ; Arthur Loyd Logistique (Dier Terrier).

Aosom.fr - MH France : 21.500 m² à Mer (41)

Aosom.fr - MH France a loué une plateforme logistique de 21.500 m² à Mer (41). Transaction : EOL.

Portes-lès-Valence (26) : 7.400 m² de 6^{ème} Sens Entreprises



Un leader de la logistique a loué un bâtiment de 7.400 m² au 130 avenue du Président Salvador Allende, Portes-lès-Valence (26). Bef de 9 ans. Bailleur : 6^{ème} Sens Entreprises. Livraison : juin 2021. Transaction : Arthur Loyd Logistique.

Mestre : 1.380 m² à Vienne (38)

Mestre a loué 1.382 m² de locaux industriels anciens au 37 avenue Marcellin Berthelot, Vienne (38). Bailleur : Sci Resanvin. Loyer : 120.000 €/an. Transaction : Brice Robert Arthur Loyd ; DVL.

Pronadis : 2.100 m² à Beychac-et-Caillau (33)

Pronadis, spécialiste des fruits et légumes bio, a loué un entrepôt de 2.100 m² accompagné de bureaux et d'accès poids lourds à Beychac-et-Caillau (33) - Parc Économique Paysager du Bos Plan (lot n° 18). Transaction : Evolis.

Gasville-Oisème (28) : 1.210 m²

Une société de logistique a loué 1.212 m² de locaux à usage d'entrepôt rue de l'Orme Guyot, Gasville-Oisème (28). Bailleur : Sci Tpsags. Loyer : 70 €/m²/an HT HC. Transaction : Isare Immobilier (Nicolas Germain).

Selecta : 980 m² à Ambarès-et-Lagrave (33)

Selecta a loué un local d'activité neuf de 980 m² situé rue de Canteranne, Ambarès-et-Lagrave (33). Actif : R+1, espace de stockage, bureaux, locaux sociaux. Bailleur : Groupe Bleu Mercure. Transaction : Advenis Conseil et Transaction Bordeaux.

SCEI : 450 m² à Carros (06)

SCEI a loué un local d'activité de 450 m² situé au sein de la Zac de la Grave, Carros (06) - 11^{ème} rue. Loyer annuel : 85 €/m² HT HC. Transaction : Locopro Entreprises.

OPÉRATIONS

GSE : 3.000 m² à Noyen-sur-Sarthe (72)

GSE réalise l'extension de 3.000 m² de l'usine "Copirel" à Noyen-sur-Sarthe (72) - Zone artisanale des Halandières. Utilisateur : Groupe Cofel. Architecte : Pharo.

GSE : 2.690 m² à Gannat (03)

GSE a livré un bâtiment mixte de 2.691 m² à Gannat (03) - Site des Clos Durs. Terrain de 21.000 m². Ensemble : atelier de découpe/préparation de matériaux souples pour la maroquinerie de luxe de 2.272 m², 419 m² de bureaux/locaux sociaux. Utilisateur : VTD (Veyret Technique Découpe). Architecte : cabinet In6tu Architectes.

INTERNATIONAL

INVESTISSEMENTS

**Urban Logistics : cession de 5 actifs, 35 M€**

Urban Logistics a cédé 5 actifs logistiques au Royaume-Uni situés à Bedford, Northampton (2 actifs), Leicester et Chesterfield. Rendement de sortie : 4.8 %. Achèvement : fin avril. Acquéreur : joint-venture par The Carlyle Group et ARA Dunedin. Investissement : 35 M€ (30 M€).

GLP : 200.000 m² en Italie

GLP a acquis, pour son fonds Europe Income Partners II (GLP EIP II), un portefeuille de 7 actifs logistiques de classe A en Italie d'env. 200.000 m² :

- Milan : 5 actifs représentant 60 % de la surf. totale.
- Rome : 2 actifs représentant 40 % de la surf. totale.

Utilisateurs : leaders de la logistique dont XPO et Kuehne Nagel. Vendeurs : 2 fonds gérés par Tristan Capital Partners et BNP Paribas Reim Sgr. Conseils acquéreur : CBRE ; Dentons ; Arcadis.

Warburg-HIH Invest : 28.900 m² en Allemagne

Warburg-HIH Invest a acquis un centre de distribution de 28.900 m² à Grossbeeren (Allemagne). Ensemble : 27.300 m² d'espace logistique, 1.300 m² de bureaux, 168 parkings. Utilisateur : Ingram Micro CFS Fulfillment GmbH. Vendeur : fonds géré par DWS. Conseils : Norton Rose Fulbright LLP ; C.P.H. Projekt- und Baumanagement GmbH.

Sirius Real Estate : 14.710 m² en Allemagne pour 10,7 M€

Sirius Real Estate a acquis un parc d'activité à Essen (Allemagne). Opération de sale and leaseback. Ensemble : 14.711 m² de surf. locative brute dont 45 % d'entrepôt, 42 % de bureaux, 13 % d'espace de production, 190 parkings, construit entre 1962 et 1963. Vendeur : ThyssenKrupp. Taux d'occupation : 80 %, 6 entités de ThyssenKrupp. Revenu locatif annuel : 830.000 €. Investissement : 10.710.000 €.

Sirius Real Estate : 8.800 m² en Allemagne pour 9,2 M€

Sirius Real Estate a finalisé l'acquisition d'un parc d'activité à Fellbach (Allemagne). Ensemble : 8.800 m² de surf. loca-

tive brute comprenant notamment 62 % de bureaux et 32 % de logistique, 200 parkings, construit dans les années 70. Taux d'occupation : 94,6 %. Utilisateur : Daimler AG. Investissement : 9,2 M€.

Ivanhoé Cambridge/PLP : 185.000 m² au Royaume-Uni

Ivanhoé Cambridge et PLP ont acquis un projet de développement d'installations logistiques situé à Milton Keynes (Royaume-Uni) - South Caldecote. Ensemble : 55 ha, 185.000 m² de bâtiments industriels et logistiques, gamme d'unités de 2.800 m² à 46.000 m². Livraison de la 1^{ère} phase de construction : seconde moitié de 2022. Promotion : Hampton Brook.

Paref Gestion : 2.500 m² en Pologne, rendement de 8 %

Paref Gestion a acquis, pour la Scpi Interpierre Europe Centrale, un local d'activité de 2.500 m² près de Varsovie (Pologne). Taux d'occupation : 100 %. Utilisateur : Man (construction/maintenance de véhicules de transports en Europe). Durée résiduelle ferme du bail de 12 ans. Rendement net : 8 %.

LOCATION

**Fox Global Logistics : 20.250 m² d'Aviva Investors aux Pays-Bas**

Fox Global Logistics a loué un entrepôt logistique classe A neuf de 20.250 m² au sein du Business Park Oudeland - Berkel en Rodenrijs, Pays-Bas. Surfaces : 17.500 m² d'entrepôt, 700 m² de bureaux, mezzanine de 2.050 m². Bail ferme de 10 ans, l'actif avait été acquis en blanc en juin 2020 par Aviva Investors pour l'un de ses mandants. Architecte : Heembouw Architecten. Conseils bailleur : Industrial Real Estate Partners ; Cushman & Wakefield ; DLA Piper.

OPÉRATION

**GSE Espagne : 100.000 m² en Espagne**

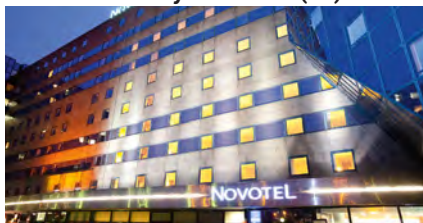
GSE Espagne a livré, à Merlin Properties, un entrepôt logistique neuf de près de 100.000 m² situé dans la municipalité d'Azuqueca à Henares, Espagne. Actif : entrepôt, 1.500 m² de bureaux, 46.000 m² de surf. extérieure aménagée, 196 quais de chargement, 659 parkings, toiture "deck" (toiture métallique avec une isolation rigide), système de réservoirs souterrains destiné à la collecte des eaux de pluie. Certification : Leedv4 Platinum (1^{er} bâtiment européen et 3^{ème} mondial à l'avoir obtenue).

RÉGION PARISIENNE

INVESTISSEMENT

Extendam :

2 hôtels à Noisy-le-Grand (93)



Extendam a acquis un complexe hôtelier composé de l'Ibis et du Novotel "Marne-la-Vallée Noisy-le-Grand" à Noisy-le-Grand (93). Opération "off market". Ensemble : 305 chambres, 2 restaurants, piscine, salles de réunion, espaces de séminaire, rafraîchissement prévu. Enseigne : Accor.

OPÉRATIONS

Pitch Promotion : résidence étudiante à Fontainebleau (77)

Pitch Promotion va réaliser une résidence étudiante de 874 logements au cœur du "Campus international des Arts" au château de Fontainebleau (77) - quartier des Héronnières. Ouverture : 2024.

1001 Vies Habitat : résidence mixte à Juvisy-sur-Orge (91)

1001 Vies Habitat a inauguré la résidence mixte "La Passerelle" située avenue de la Terrasse, Juvisy-sur-Orge (91). Ensemble : 27 logements sociaux, 137 logements étudiants, parkings. Gestion : ALJT. Réalisation : cabinet AEV architecture. Construction : Adim. Entreprise générale : Sicra.

Suitcase Hospitality : hôtel 4* à Saint-Ouen (93)

Suitcase Hospitality va ouvrir un hôtel lifestyle 4* à Saint-Ouen (93). Actif : 3.450 m², 112 chambres, lobby/bar, 28 parkings. Enseigne : Tribe (Accor). Ouverture : S2 2022. Architecte : Gallet Architecture.

RÉGIONS

INVESTISSEMENT

BNP Paribas Reim : 2 campings en France

BNP Paribas Reim a acquis, pour le fonds Plein Air Property Fund 1 (PAPF1), 2 campings 5* situés en Charente-Maritime (17) et en Dordogne (24). Campings : capacité d'accueil moyenne par actif de 600 empla-

cements, restaurants, piscines, spa, centres équestre... Possibilité d'extensions permettant d'envisager des créations de valeur à court terme. Baux fermes de longue durée. Conseil acquéreur : Scp Thibierge et Associés.

OPÉRATIONS

Linkcity Sud-Est/Sacvl : 5.470 m² à Lyon 1 (69)

Linkcity Sud-Est et la SACVL, investisseur, ont lancé la reconversion de l'ancien collège Truffaut au 4 place du Lieutenant Morel, Lyon 1 (69). Projet : 5.470 m² SDP : résidence étudiante de 69 studios/colocations, auberge de 45 chambres gérée par Hirundi. Livraison : S2 2022. Bail emphytéotique à construction de 60 ans. Travaux : Bouygues Bâtiment Sud-Est. Architectes : Bamaa ; Archipat ; Cut.

C&W Design + Build : rénovation de 4.140 m² à Bordeaux (33)

C&W Design + Build rénove la résidence étudiante Suitétudes Grenad'inn située au 25 rue Jean Fleuret, Bordeaux (33) - quartier Mériadeck. Actif : 4.140 m², 11 niveaux, 119 appartements, parties communes. Maître d'ouvrage : Global Exploitation. Fin des travaux : septembre 2021.

Bécarré : hôtel à La Réunion (97)

Bécarré a ouvert l'hôtel "Terre Sainte" rue Amiral Lacaze, Saint-Pierre (97) - La Réunion. Actif : R+4, 44 chambres dont en 3 co-sleeping (4 ou 8 lits simples/superposés), espace de coworking, salle de séminaire, galerie d'artistes, bar à cocktails, parking. Gestionnaire : groupe Exsel Authentic Hotels, partenaire local du groupe Accor. Architecte : Jean Pihouée.

INTERNATIONAL

INVESTISSEMENTS

Swiss Life Asset Managers : portefeuille, 425 M€

Swiss Life Asset Managers a acquis un portefeuille de 27 établissements de soins de santé en Allemagne. Opérateurs allemands et paneuropéens dans le cadre de contrats de location à long terme. Vendeur : Threestones Capital. Investissement : 425 M€.

Aedifica : 2 maisons de repos au Royaume-Uni, 29 M€

Aedifica a acquis 2 projets de maisons de repos au Royaume-Uni :

- Corby Priors Hall Park : 66 unités, achèvement au T4 2021, investissement total de 13,9 M€.

- Wellingborough Glenvale Park : 66 unités, achèvement au T1 2022, investissement total de 15 M€.

Exploitant : Halcyon Care Homes. Bâtiments développés par LNT Group. Investissement total : 29 M€. Rendement locatif net après achèvement des travaux : 5,5 %.

Icade Healthcare Europe : 2 actifs en Espagne, 22 M€

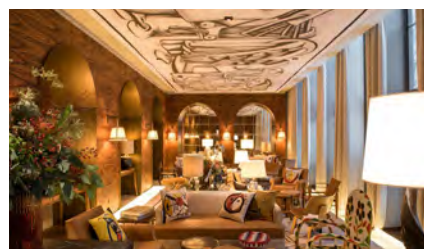
Icade Healthcare Europe a signé une promesse portant sur l'acquisition de 2 maisons médicalisées pour personnes âgées à Madrid et à Ciudad Real, Espagne. Deux projets non achevés : 16.320 m² au total, 311 lits. Livraisons : T2 2022 ; T2 2023. Baux d'une durée ferme de 25 ans qui prendront effet le jour de l'acquisition. Investissement total : 22 M€ DI. Vendeur : Groupe Amavir, filiale espagnole du groupe français Maisons de Famille.

2MNK Partners : hôtel au Portugal pour 14 M€

MNK Partners a acquis, pour son fonds professionnel de rendement paneuropéen MNK One, un hôtel B&B à Lisbonne (Portugal). Actif : 7.692 m², 188 chambres, achevé en juillet 2020. Exploitant : Groupe B&B, pour une durée de 20 ans ferme. Investissement : 14 M€. Conseils acquéreur : SRS Advogados ; Deloitte ; Savills ; Charles Russell Speechlys.

AEW : campus de 32.800 m² au Danemark

AEW a acquis, pour le fonds Eurocore, le campus des sciences de la vie "Sydmarken 5" de 32.755 m² au sein de la Medicon Valley de Copenhague, Danemark. Actif : laboratoires spécialisés/bureaux occupés à 100 %, baux à long terme. Principaux utilisateurs : Zealand Pharma ; Ferrosan Medical Devices. Conseils acquéreur : Bech-Bruun ; KHR ; Colliers.

Zaka Investments/Evok : 5.000 m² en Italie

Zaka Investments et Evok ont acquis l'immeuble du 14 Via Luisa Di Savoia, Rome (Italie). Ex-école. Projet : restructuration totale en hôtel 5* Luxe de 62 chambres/suites, restaurant, club de sport, piscine privée. Direction artistique : Philippe Starck.

PARIS

INVESTISSEMENT

**Anaxago Capital/Osmose Partners :
1.500 m²**

Anaxago Capital et Osmose Partners ont acquis un immeuble mixte situé au 105 rue Jouffroy d'Abbans, Paris 17. Actif : env. 1.500 m² en R+8, logements de standing, locaux professionnels. Financement : étude Panhard pour Acofi Gestion. Conseil acquéreur : étude Oudot et Associés (Pascal Potier). Conseil vendeur : étude Flusin et Associés (Alexandra Lamboley).

RÉGION PARISIENNE

INVESTISSEMENTS

**Pichet/Legendre :
47.600 m² à l'Île-Saint-Denis (93)**

Le groupement Pichet/Legendre a acquis le terrain du futur Village des Athlètes de l'Île-Saint-Denis (93). Ensemble : 47.600 m² sdp, 22 bâtiments, logements, pôle nautique, Cité des Arts Urbains, hôtel, résidence étudiante, commerces, 2 immeubles de bureaux, centrale de mobilité de 400 places. Livraison : début 2024. Vendeur : S.E.M Plaine Commune.

**Eiffage Immobilier/Fonds Mirabaud
Grand Paris : 3.000 m² à Créteil (94)**

Eiffage Immobilier et le Fonds Mirabaud Grand Paris ont acquis un foncier de 3.000 m² rue Saint-Simon, Créteil (94). Projet de logements collectifs. Conseil : étude notariale Lembo et Associés.

OPÉRATIONS

**Eiffage Immobilier :
84 logements à l'Isle d'Adam (95)**

Eiffage Immobilier a livré 84 logements au sein du programme "Rives Plaisances" à l'Isle Adam (95). Bailleur : Erigere. Architecte : Derbesse Delplanque Architectes et Associés.

**Groupe Gambetta :
7.560 m² à Colombes (92)**

Le Groupe Gambetta a livré le programme mixte "Le Clos de l'Europe" de 7.556 m² SDP au 42-48 rue de l'Égalité, Colombes (92). Programme : 4 bâtiments en R+5+double attique, 112 logements en accession libre, 25 logements sociaux (bailleur : Colombes Habitat Public), 300 m² de commerces, 170 parkings sur 3 niveaux de s-sol. Promoteur : Groupe Gambetta. Architecte : International d'Architecture.

RÉGIONS

INVESTISSEMENTS

**Swiss Life Asset Managers France :
2 actifs dans la métropole lilloise (59)**

Swiss Life Asset Managers France a acquis en Vefa, pour un fonds dédié à l'Ircantec, 2 projets de réhabilitation d'anciennes friches industrielles situés dans la métropole lilloise :

- Saint-André-lez-Lille (59) - bord du Canal de la Deûle : projet "Quai 22", 4.000 m², 58 logements. Livraison : S2 2023. Terrain : 10,5 ha.
- Villeneuve-d'Ascq (59) - quartier de la Maillerie : 4.200 m², 66 logements. Ancien site logistique des 3 Suisses. Terrain : 10,5 ha. Livraison : T1 2023. Vendeur : Linkcity Nord-Est.

**Bouygues Bâtiments Grand Ouest :
réhabilitation d'actifs de Logeo Seine
à Darnétal (76)**

Bouygues Bâtiment Grand Ouest va réhabiliter 14 bâtiments de Logeo Seine, bailleur social, situés "Parc du Robec", Darnétal (76). Projet : réhabilitation de 645 logements répartis sur 13 bâtiments de R+4 à R+18, résidence seniors de 37 logements, démolition de 20 logements. Opération qui s'inscrit dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Début des travaux : été 2021. Livraison : 2025. Budget travaux : 22 M€. Architectes : Boucles de Seine Architecture ; Fabri Architectes.

**Swiss Life AM/Cedrus & Partners :
20 logements à Villeurbanne (69)**

Swiss Life Asset Managers et Cedrus & Partners ont acquis en Vefa, pour l'Oppci Immobilier Impact Investing, une résidence de 20 logements située au 17-27 rue Pierre Baratin, Villeurbanne (69) - Nouvel Opus Urbain. Ensemble : 1.180 m² sur 6 étages. Livraison : 2022. Vendeur : Nexity Promotion Lyon.

**Montbleu Finance : 12 appartements
à Messery (74)**

Montbleu Finance a acquis en Vefa, pour l'Oppci BlueKairn, un immeuble résidentiel comprenant 12 appartements au sein du lotissement "Les Jardins de Paul" à Messery (74). Livraison : fin 2022.



Linkcity Grand Ouest : 26.000 m² à Rouen (76)



Linkcity Grand Ouest a lancé la construction de la 1^{ère} phase du projet "L'Eveil de Flaubert" de 26.000 m² sdp à Rouen (76) - quartier Flaubert. Ensemble : 256 logements, 9.000 m² de bureaux, 300 m² de commerces, 600 m² de restaurants inter-entreprises. Architecte : AZ Architectes. Travaux : Bouygues Bâtiment Grand Ouest.

Groupe Gambetta : 147 logements à Chambray-lès-Tours (37)



Le Groupe Gambetta a lancé la construction du programme "Odysée" situé au 24 avenue de la république, Chambray-lès-Tours (37). Ensemble : 3 bâtiments, 147 logements dont 97 en accession libre, 25 en location-accession et 25 en location sociale. Livraison : T3 et T4 2022. Architecte : Parallèles Architecture.

Pierre Promotion : 79 logements à Lorient (56)



Pierre Promotion va réaliser le programme "Avant-Scène" à Lorient (56) - éco-quartier Bodélio. Ancien site de l'hôpital Bodélio. Projet : R+7, 79 logements du T1 au T5, rooftop aménagé. Début des travaux : T4 2021. Livraison : T4 2023. Architecte : MFR Paris.

MDH Promotion : 38 logements à Bry-sur-Marne (94)



MDH Promotion a lancé la commercialisation de la résidence "Les Séquentielles" à Bry-sur-Marne (94). Programme : 38 appartements du T1 au T5, parking sur 2 niveaux, jardins privatifs, loggias, balcons, terrasses. Bail réel solidaire (BRS). Livraison : T2 2023. Architecte : Atrium Studio.

Sogeprom/Modus Ædificandi : 1.300 m² à Marseille (13)



Sogeprom et Modus Ædificandi vont réaliser "L'Idéal", un programme résidentiel évolutif de 1.300 m² sdp (1.100 m² de surf. habitable) à Marseille 5 (13). Particularité : possibilité pour les acquéreurs de personnaliser les logements et de décider des usages des espaces partagés. Dépôt de PC : T1 2021. Livraison : printemps 2023. Architectes : EGR ; Calma. Bureaux d'études : Calder Ingénierie ; EnergieR ; A2MS.

Desimo : 47 logements à Antony (92)

Desimo a lancé le programme résidentiel "Cosy" au 152-156 avenue de la Division Leclerc, Antony (92). Ensemble : 14 lots, 47 logements dont 14 en nue-propriété de 3 et 4 pièces, commerces en rdc. Livraison : 3T 2021. Bailleur : Hauts-de-Bievre Habitat. Prix moyen NP : 3.730 €/m². Démembrement : 15 ans - 62%

Keredes : résidence à Laillé (35)

Keredes a lancé la commercialisation du programme résidentiel "Domaine du Verger" à Laillé (35) - Sud du quartier de La Touche. Programme : 3 logements individuels et 6 appartements, typologies du T2 au T4, espaces communs/partagés, jardin, 2 locaux communs. Livraison : T1 2023. Accession libre pour y habiter ou investir. Architecte : Tricot Architecture.

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



Union Investment : 216 unités résidentielles en Finlande pour 74 M€



Union Investment a acquis, pour le fonds Unilmmo: Deutschland, le projet de développement résidentiel "Hyperion" à Helsinki (Finlande) - quartier Vuosaari. Ensemble : 216 unités résidentielles réparties sur 24 étages, 10.537 m² de superficie locative totale. Livraison : T2 2023. Développement : Skanska. Financement à terme : env. 74 M€.

CRIM : 108 logements en Allemagne pour 50 M€



Catella Residential Investment Management (CRIM) a acquis un projet résidentiel à Heidelberg (Allemagne) - quartier de Bahnstadt. Ensemble : 2 bâtiments, 108 logements, 7.750 m² de surf. habitable totale, 1.340 m² de commerces en rdc, 140 parkings. Livraison : T1 2023. Vendeur : Kreer Development. Investissement : 50 M€.

CRIM : 2 actifs en Allemagne pour 30 M€



Catella Residential Investment Management (CRIM) a acquis, pour une banque coopérative, 2 immeubles résidentiels en Allemagne :

- à Berlin - Bornholmer Strasse : 2.871 m², 47 unités résidentielles.
- à Rostock - quartier Brinckmansdorf : 6.350 m², 82 unités résidentielles dans 4 immeubles multifamiliaux. Vendeur : CCS Projekt GmbH & Co. KG. Investissement : 30 M€.

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 1						
2 rue de Valois	Bureaux	Ateo	140	500	Evolis	-
Paris 2						
65 rue Montmartre	Bureaux	Apanache	144	436	Evolis	-
13 rue Vivienne	Bureaux	Galahad Avocats	145	550	Evolis	-
43 rue Saint-Augustin	Bureaux	Taylor Made Recrutement	116	430	Evolis	-
Paris 8						
11 rue du Havre	Bureaux	Incube	160	500	Evolis	-
Paris 9						
68 rue la Fayette	Bureaux	Protelco	100	380	Evolis	-
52 avenue de Saxe	Commerce	Otipi de Breteuil	113	549	Evolis	-
Paris 13						
5 rue Vimoutiers	Bureaux	Centre Terre et Ciel	84	338	Evolis	-
Paris 14						
16 rue Ernest Cresson	Commerce	Chez Loulou Tattoo	43	323	Evolis	-
Paris 16						
61 rue Lauriston	Bureaux	Institut Sapiens	90	600	Evolis	-
Paris 17						
3 rue Gounod	Bureaux	Utilisateur	93	450	Evolis	-
71 bd Gouvion-Saint-Cyr	Bureaux	Sea Avocats	138	486	Evolis	-
Paris 18						
127 rue Belliard	Bureaux	Protilab	119	300	Evolis	-
Chessy (77)						
24 avenue Hergé	Bureaux	Samsic Emploi	130	238	Evolis	-
Emerainville (77)						
34 boulevard Beaubourg	Bureaux/ Activité	Soreba	282	85	Agilys	-
Jossigny (77)						
1 cours de la Gondoire	Bureaux	Amann Girrbach	113	211	Evolis	-
Lieuxaint (77)						
13 avenue Pierre Point	Bureaux	Partnaire 44	113	190	Evolis	-
23 avenue Marguerite Perrey	Bureaux/ Activité	Oniri	382	85	Agilys	-
144 rue Benjamin Delessert	Bureaux/ Activité	Merlyone Group	356	80	Agilys	-
Logne (77)						
1 rue des Campanules	Bureaux	Henri Depaep Sas	94	92	Evolis	-
3 rue des Campanules	Bureaux/ Activité	Yelis	287	80	Agilys	-
Ozoir-la-Ferrière (77)						
21 rue François de Tesson	Bureaux/ Activité	De Oliveira	250	60	Agilys	-
Saint-Thibault-des-Vignes (77)						
2 rue de la Noue Guimante	Bureaux/ Activité	Robocana	298	72	Agilys	-
Buc (78)						
153 rue Fourny	Bureaux	La Sauvegarde des Yvelines	140	90	Evolis	-
Buchelay (78)						
13 rue des Closeaux	Bureaux	Bulles d'Eveil	120	149	Evolis	-
Guyancourt (78)						
41 boulevard Vauban	Bureaux	Globe Langue Solutions	108	188	Evolis	-
41 boulevard Vauban	Bureaux	Confidentiel	151	165	Evolis	-

	CLASSE D'ACTIFS	PRENEUR	SURFACE M ²	LOYER €/M ² HT HC	TRANSACTION	BAILLEUR
39 boulevard Vauban	Bureaux	A.M.I Audit Management Intégration	148	180	Evolis	-
Sartrouville (78)						
Rue Calmette et Guerin	Activité	Perso Concept	525	75	Scamac-Immo	-
Bruyères-le-Chatel (78)						
Route du Marais	Activité	Golden Atlas	90	96	Scamac-Immo	-
Épinay-sur-Orge (91)						
123 rue de Petit Vaux	Bureaux	Erinhoa	115	130	Evolis	-
Nozay (91)						
1 rue du Ruisseau Blanc	Bureaux	JP2R	135	96	Evolis	-
Massy (91)						
6/8 rue René Cassin	Bureaux	Trafag	100	125	Agilys	-
Montgeron (91)						
8 rue Mercure	Activité	Djami Bertrand	295	30.680/an	EOL	Sci Shaan-Invest
8 rue Mercure	Activité	Burdet Père et Fils	293	30.680/an	EOL	Sci Shaan-Invest
Lisses (91)						
Rue du Bel Air	Bureaux	Baba Construction	65	100	Scamac-Immo	-
Wissous (91)						
29 avenue des Écoles	Bureaux	TP Superette	92	130	Evolis	-
5 avenue Lavoisier	Entrepôt	Keptain Distrib	407	24.624/an	EOL	Cerisier Lisse
8 rue Guillaume Bigourdan	Activités	BBi Jardins	208	13.524/an	EOL	Marie-Pierre Bourse
Boulogne-Billancourt (92)						
66 rue Gallieni	Activité	Klimrod	110	227	Evolis	-
55 rue Thiers	Bureaux	Seven	128	263	Evolis	-
Nanterre (92)						
Rue Georges Bizet	Activité	C A P (relais cartes grises)	240	170	Scamac-Immo	-
Malakoff (92)						
6 avenue du Maréchal Leclerc	Bureaux	Braincloud	88	280	Evolis	-
Meudon (92)						
45 route des Gardes	Bureaux	La Force Verte	128	148	Evolis	-
Épinay-sur-Seine (93)						
38 avenue Salvador Allende	Commerce	Real Discount Market	124	165	Evolis	-
Saint-Denis (93)						
221 av. du Président Wilson	Bureaux	Promevil	148	185	Evolis	-
Stain (93)						
19 rue Gambetta	Activité	Bati Mad	130	150	Evolis	-
Créteil (94)						
16 rue Paul Séjourné	Bureaux	Energie Climat	95	158	Evolis	-
Ivry-sur-Seine (94)						
128 bis avenue Jean Jaurès	Bureaux	Eco FHL	261	60	Agilys	-
Kremlin Bicêtre (94)						
108 avenue de Fontainebleau	Bureaux	Fnrrie	56	220	Agilys	-
Villejuif (94)						
18/21 rue Auguste Perret	Bureaux/Activité	Otitec	387	110	Agilys	-
Argenteuil (95)						
12 boulevard Maurice Berteaux	Bureaux	ID'EES Interim B	110	130	Evolis	-
12 boulevard Maurice Berteaux	Bureaux	Solerys Group	135	167	Evolis	-
Ennery (95)						
3 rue Ferrié	Activité	Sadeq Electricité Générale	125	106	Evolis	-
Puisieux Pontoise (95)						
Chemin de Courcelles	Bureaux	Eco BTP	150	128	Evolis	-
Biot (06)						
Avenue de Roumanille	Bureaux	Inetum	548	225	Locopro Entreprises	-

	CLASSE D'ACTIFS	PRENEUR	SURFACE M ²	LOYER €/M ² HT HC	TRANSACTION	BAILLEUR
Cagnes-sur-Mer (06)						
Chemin du Val Fleuri	Commerce	Net Plus	83	240	Locopro Entreprises	-
Carros (06)						
11 ^{ème} Rue	Activité	Scei	450	85	Locopro Entreprises	-
Nice (06)						
Boulevard Cessol	Commerce	Normazur BTP	150	147	Locopro Entreprises	-
Aix-en-Provence (13)						
Rue Claude Nicolas Ledoux	Bureaux	Véto 2 Toute Urgence - Tringali	557	175	Nexity Conseil et Transaction	Sci 15B
Marseille (13)						
2 rue Perlet	Bureaux	Digital Partners	88	177	Nexity Conseil et Transaction	Sci Cozzano
553 rue Saint-Pierre	Activité	Red Bull France	70	7.480/an	EOL	Sci Lerda Ferrato
Le Barp (31)						
Parc scientifique et technologique Laseris, Avenue du Médoc	Bureaux	PSD	140	110	Evolis	-
Floirac (33)						
35 bis avenue Hubert Dubedout	Bureaux	Lynx RH	89	120	Evolis	-
12 boulevard Maurice Berteaux	Bureaux	Solerys Group	135	167	Evolis	-
Mérignac (33)						
84 av. John Fitzgerald Kennedy	Bureaux	Atelier Lalala	102	118	Evolis	-
9 allée James Watt	Bureaux	Villas Melrose	142	110	Evolis	-
3 avenue Apollo	Bureaux	Sasu Pissenlits et Orchidées	190	128	Nexity Conseil et Transaction	Sci Atlantic 79
Pessac (33)						
215 avenue Pasteur	Bureaux	Association Retravailler	105	120	Nexity Conseil et Transaction	Sci Doug
Avenue Jean Jaurès	Commerce	EAT Sushi	184	203	Réal Group (Louis Vacher)	-
Brignais (69)						
31 chemin de Chiradie	Activité	Sud Lyon Thermolaquage	1.015	45.000/an	Brice Robert Arthur Loyd	Sci de Font Noire
25 route d'Irigny	Activité/Bureaux	Adp Services	341	18.000/an	EOL	Sci La Bergerole
Dardilly (69)						
8 chemin du Jubin	Bureaux	Millenium 3D Plus	106	120	Advance.fr/Brice Robert Arthur Loyd	Sci du Jubin
Lyon (69)						
Le Forum	Bureaux	MPP Conseil	265	210	CBRE/Brice Robert Arthur Loyd	Forum France Sci
58 rue Sainte Geneviève	Bureaux	Ride Concept	142	155	Nexity Conseil et Transaction	Rhône Foncier
7/9 rue Juliette Récamier	Bureaux	BS Holding	191	220	Nexity Conseil et Transaction/CBRE Agency Lyon	Malakoff Humanis
9 rue Juliette Récamier	Bureaux	Supplay	123	220	Nexity Conseil et Transaction/Aires d'Entreprises	Malakoff Humanis
17 avenue Georges Pompidou	Bureaux	Metanext	144	220	Nexity Conseil et Transaction/Aires d'Entreprises	Swiss Life
Ilot Lafayette, 90 rue Robert/120 rue Massena	Bureaux	Utilisateur	70	16.800/an	Aires d'Entreprises	-
Pusignan (69)						
L'Archer	Bureaux	Oxyane	207	141	Brice Robert Arthur Loyd	Immo Placement
Vénissieux (69)						
388 avenue Charles de Gaulle	Activité	L'Art du Sol	112	10.296/an	Brice Robert Arthur Loyd	Sas SIP
Vienne (69)						
37 avenue Marcellin Berthelot	Activité	Mestre	1.382	120.000/an	DVLP/Brice Robert Arthur Loyd	Sci Resanvin

APPELS D'OFFRES PUBLICS ET PRIVÉS

Cessions - appels d'offres - appels à projets
 Contact : Matthieu DENIS
 01 49 53 91 08 - 06 62 82 45 65 - projets@lettrem2.com

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.

CESSIONS - PROJETS - APPELS À PROJETS - APPELS À CANDIDATURES - AMI

AP-HP - Draveil (91) - Essonne

Préparation en cours d'une consultation publique concernant une opération de cession. Ce site d'importance, propriété de l'AP-HP, fait actuellement l'objet d'études.

L'AP-HP va lancer une procédure de mise en concurrence en vue de la conclusion d'un marché à procédure adaptée afin d'être accompagnée par un assistant à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation d'une étude de faisabilité urbaine, juridique et financière, et l'accompagnement pour le suivi de la consultation publique pour la vente en l'état de la totalité du site dont le lancement devrait intervenir avant la fin de l'année.

Objet : cession en l'état de la totalité du site de l'ancien hôpital Joffre.

Localisation : rue Louis Camatte à Draveil.

Surface : foncier de 107.000 m² avec 28.000 m² SDPC environ de bâtiments désaffectés. L'emprise comporte également 5,3 ha environ de forêt faisant partie de la Forêt de Sénart ainsi que la rue Louis Camatte.

Délai : lancement d'ici cet été de la consultation AMO.

Consultation promoteurs - Territoires publics - Rennes (35)

Territoires Publics lance une consultation pour la réalisation d'un bâtiment ainsi que la seconde partie du "Mur habité".

Une grande qualité architecturale, environnementale et paysagère est souhaitée. Niveau énergétique E2C2. Emploi de matériaux biosourcés.

Localisation : 2 parcelles en entrée de quartier Claude Bernard/Alexandre Duval à Rennes (angle du boulevard Voltaire et de la rue Alexandre Duval).

Programmations : 1) 53 logements + activités en RDC, 2) activités artisanales et bureaux.

Surface : Bâtiment signal : 4.500 m² - "Mur habité" : 740 m².

Date limite de dépôt des candidatures et des offres : 30 avril 2021 - 12h

Consultation - La SPL LMA - Laval (53)

Appel à candidatures pour la réalisation d'un programme immobilier qui s'inscrit dans la RE2020. Forte ambition environnementale et innovation sociétale avec des matériaux bio-sourcés, géo-sourcés, recyclables et /ou recyclés.

Localisation : la Zac "Laval Grande Vitesse" au cœur de la rue des 3 Régiments.

Situation : le terrain bénéficie d'une proximité immédiate à la gare SNCF, et aux transports en communs du Pôle d'Echanges Multimodal de Laval.

Programmation : projet résidentiel.

Surface : la surface de plancher prévisionnelle s'élève à 4.867 m².

Date limite de remise des offres : mercredi 28 avril 2021, à 12h



DRFIP RÉGION DE NOUVELLE-AQUITAINE

APPEL A CANDIDATURES



Vue aérienne non contractuelle : se référer au cahier des charges

Descriptif :

- **Un bâtiment principal :** 2 niveaux apparents + 1 niveau semi-enterré. Surface utile de l'ensemble : 1.252 m² env.
- **Un bâtiment secondaire :** préfabriqués de plain-pied.
15 bureaux + sanitaires d'une surface utile totale de 435 m².

Situation :

- 8 mns de l'accès **A10 Poitiers Nord** et de la **gare de Poitiers**, 6 mns de l'**aéroport de Poitiers-Biard** et d'un **centre commercial**.
- Face à un grand terrain de sport et de la piscine de la Blaiserie.

Ensemble de bureaux de 1.687 m² environ avec un terrain de 6.068 m² avec 70 emplacements de stationnement situé dans le secteur de la « Blaiserie ».

Aurélie Gayet : 05 56 90 76 36

aurelie.gayet@dgfip.finances.gouv.fr



<https://cessions.immobilier-etat.gouv.fr>

APPELS D'OFFRES PUBLICS ET PRIVÉS

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.

CESSIONS - PROJETS - APPELS À PROJETS - APPELS À CANDIDATURES - AMI

Fondation de France - Saint-Maur Des Fossés (94)

Objet : vente amiable par La Fondation de France, de 5 biens immobiliers libres de toute location ou occupation.

Surface : ensemble immobilier réparti sur une surface foncière de 1.557 m²

Localisation : 36 à 42, rue d'Alsace-Lorraine à 5 minutes à pied de la gare de Saint-Maur Créteil.

Date limite : le 16 avril 2021

Contacts : Laurent Henrio-Lacombe - 01 46 37 37 64

Laurent Prim : 01 46 37 37 67

AP-HP - Paris 4^{ème} arrondissement.

Objet : dans le cadre de la 3^{ème} édition de l'appel à projets "Réinventer Paris", l'AP-HP, prépare une consultation pour valoriser son siège actuel.

Localisation : 3 av. Victoria et 4 rue Saint-Martin à Paris 4^{ème}.

Programme : projet mixte comprenant des bureaux sur la moitié des surfaces, une part de logements sociaux conformément au PLU, des surfaces animées et ouvertes aux parisiens.

Surface : un îlot urbain de près de 25.000 m² donnant sur l'Hôtel de Ville et les quais.

Délai : lancement d'ici cet été.

Contact : reinventer.victoria@aphp.fr

Consultation : centre hospitalier - Paris Sud Aménagement - Arpajon - (91) - Essonne

Objet : lancement d'une consultation pour la cession à un opérateur immobilier de la pleine propriété de l'intégralité d'un site en vue de sa démolition-reconstruction ou de sa rénovation.

Localisation : rue Guinchard - Arpajon

Situation : au centre d'Arpajon à quelques dizaines de mètres de l'Hôtel de Ville et de la Halle du marché historique.

Programme : programme mixte de logements et commerces. S'agissant de la programmation de logements, deux propositions devront être formulées par les candidats : soit une programmation contribuant à perpétuer l'identité du site de solidarité et d'accueil des personnes âgées, soit une programmation de logements libres tout en respectant la part de logements sociaux à intégrer dans chaque programme en vertu du PLU. Un ou deux locaux commerciaux seront à créer sur la rue Guinchard.

Surface : foncier de 2.600 m²

La date limite de remise des pré-offres est fixée au 21 mai 2021 à 18h00.



DRFIP RÉGION DE NOUVELLE-AQUITAINE



Immeuble de caractère, en pierre, édifié en 1800

Description : bureaux avec 2 logements de fonction sur 2 niveaux et partiellement sur 3 niveaux. 2 garages non attenants + accès véhicules à l'arrière du bâtiment.

Surface : surface utile de 943 m².

Situation : proche de la mairie et à 6 minutes à pied de la gare de Marmande.

<https://cessions.immobilier-etat.gouv.fr>

APPEL A CANDIDATURES POUR UNE CESSION ENSEMBLE IMMOBILIER-MARMANDE (47)

Aurélie Gayet : 05 56 90 76 36

aurelie.gayet@dgfip.finances.gouv.fr

Date limite de réception des candidatures : 30 juin 2021 à 12 heures.



APPELS D'OFFRES PUBLICS ET PRIVÉS

CESSION COUVENT DES PRÊCHEURS



À deux pas du cours Mirabeau, au cœur d'Aix-en-Provence, ville d'art, de lumière et de prestige, l'ancien couvent des Prêcheurs est mis en vente par la commune. Cet ensemble architectural religieux offre plus de 4 500 m² de bâtiments, dont un cloître, une chapelle, des salles voûtées, un escalier d'honneur, et près de 2 500 m² de cours et de jardins.

Le site bénéficie d'un potentiel aujourd'hui sans équivalent. Il borde la plus grande place de la ville, récemment rénovée dans son intégralité, où se tiennent les marchés provençaux.

Riche de 749 ans d'histoire, le couvent des Prêcheurs se trouve dans le secteur sauvegardé du PSMV ; il est partiellement inscrit au titre des Monuments historiques.

CONSULTATION DU CAHIER DES CHARGES ET DÉPÔT DU PROJET :

Direction du foncier et de la gestion du patrimoine
 de la Ville d'Aix-en-Provence

Mail : ventes-foncier@mairie-aixenprovence.fr

Date limite de retrait du dossier le 25 juin 2021 à 16h30.





Benjamin Robine
Expert près la Cour d'appel de Paris
Chartered Surveyor - RICS



Etienne Brilland
Expert Associé
Robine & Associés

CARRÉ D'EXPERTS

PRUDENCE EST MÈRE DE SÛRETÉ

Les acteurs sont suspendus aux multiples évolutions de cette crise inédite qui semble désormais s'inscrire dans la durée.

Dans un contexte ô combien incertain, les experts, plutôt observateurs du marché, en sont parfois devenus les acteurs, placés malgré eux au cœur des négociations entre bailleurs et preneurs. Mais qu'observer d'un marché au ralenti ?

La danse des novations contractuelles

Entre situations dramatiques et opportunités de renégociation, les relations entre bailleurs et preneurs sont mises à rude épreuve. Cette crise a mis en exergue les limites du statut des baux commerciaux de 1953. Protecteur et sans cesse renforcé au fil des années, il se révèle bien peu adapté à ce "nouveau" monde.

Déjà avant-crise, avec l'accélération de la transformation du retail où l'expérience client est devenue essentielle pour capter les flux, les enseignes étaient demandeuses de baux plus souples pour tester leurs concepts et l'intérêt d'emplacements.

Le bail 3/6/9 laisse place aux baux dérogatoires et pas seulement sur les artères secondaires. Sur les artères en déclin ou en recherche de renouveau, il a même été constaté en lieu et place de "key money" des "reverse key money" lorsque des locataires ne sont plus en mesure de s'acquitter de loyers trop élevés. En langage courant : "sauve-qui-peut".

En termes d'évolutions de clauses contractuelles, certains baux prévoient des reports de prise d'effet et de début de période de franchise de loyers en fonction de la date de fin de l'état d'urgence sanitaire.

D'autres baux prévoient des franchises immédiates moyennant des clauses de retour à meilleur fortune se traduisant par des loyers variables sur chiffre d'affaires sur les 2^e ou 3^e triennales. Certaines franchises accordées sont remboursables en cas de départ avant la fin de bail ou d'une période de fermeture.

Les mesures d'accompagnement renforcées sont légion en immobilier tertiaire, ce qui a pour effet de limiter la vacance.

Adaptation des méthodes au cas par cas

La question des loyers s'est instantanément posée depuis le 1^{er} confinement. Celle-ci se heurte à des situations très hétérogènes sur le terrain. L'absence d'une véritable réponse gouvernementale à ce sujet maintient le flou. La solidarité dont certains bailleurs ont pu faire preuve n'est évidemment pas tenable sur la durée.

Un cadre légal doit émerger car, tant pour les bailleurs que pour les preneurs, une succession de confinements, déconfinements et mesures restrictives ne sera pas supportable sur le long terme.

Par ailleurs, si la vacance est à ce jour circonscrite, le phénomène des défaillances d'entreprises jusqu'alors maintenues sous perfusion est une bombe à retardement. Un loyer est fixé pour 9 ans à compter d'une date de prise d'effet et ne peut être réévalué en cours de bail que dans les conditions des articles L.145-38 et 39. Ce mécanisme n'avait pas été initialement conçu pour répondre à une crise de cette nature, aux spécificités particulières et peu comparables aux dernières crises. La situation challenge fortement les méthodes usitées. En l'absence de jurisprudence et d'une doctrine aussi hésitante que tranchée, l'expert doit pourtant répondre à la problématique d'évaluation instantanée, dans une situation incertaine et très évolutive.

C'est donc un retour imprévu aux fondamentaux que cette crise met en évidence, à savoir la supportabilité du loyer et la pérennité du revenu. Il existe désormais un décalage prégnant entre des adaptations ayant vocation à être retenues en matière judiciaire et celles contractualisées dans un cadre amiable.

En tout état de cause, la voie amiable apparaît la plus sécurisée en cette période où le flou subsiste.

Points de vigilance

L'expert en évaluation est généralement sollicité pour estimer une valeur à un instant T et est réticent aux projections.

C'est pourtant le cœur du sujet : quel loyer sera susceptible d'être acquitté ?

Cette crise a mis en évidence des distorsions existantes et nécessite de faire preuve d'adaptation (et de raison ?). Plusieurs points de vigilance :

- Des procédures aux issues incertaines et des acteurs dans l'attente de décisions,
- La distorsion loyers faciaux/économiques,
- Porter intérêt au contexte des transactions et aux profils des contractants aux stratégies diverses,
- S'intéresser au fonctionnement des secteurs d'activité pour apporter des adaptations économiquement pertinentes.

L'expert en évaluation se retrouve donc à la fois en amont et en aval du marché et se doit d'agir avec prudence en recherchant une notion d'équilibre entre une valeur qui peut avoir une pertinence judiciaire et permet de trouver un accord amiable in concreto.



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 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.



Jessica Brunet
Présidente de la Section
IFEI Aquitaine



Antoine Charmet,
Responsable Régional
Nouvelle Aquitaine CBRE

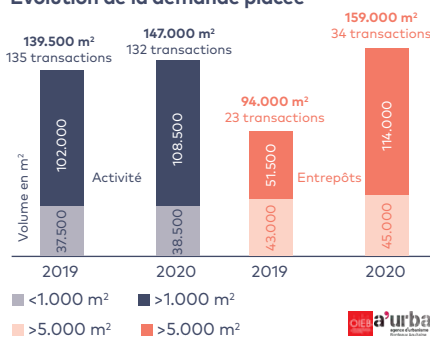
BORDEAUX

Demande soutenue pour la logistique et l'activité

Après une belle année 2019 pour le marché des entrepôts et de l'activité, les utilisateurs et investisseurs ont été très actifs en 2020 sur l'agglomération bordelaise malgré le contexte sanitaire.

Bordeaux s'avère être le marché le plus mature de l'Ouest Atlantique (devant Nantes et Toulouse) malgré son positionnement hors dorsale. Sa situation géographique (sur l'axe France/Espagne) lui permet d'attirer à la fois des utilisateurs et des investisseurs. En outre, la métropole continue le développement de son territoire à travers de nombreux projets (le développement de zones mixtes à la place de friches industrielles, la construction d'un nouveau pont reliant la rive gauche et la rive droite, la création de la rue Bordelaise permettant de rejoindre les quais depuis la gare) afin de viser pour objectif le million d'habitants en 2030.

Evolution de la demande placée



La résistance des locaux d'activité

La demande placée en 2020 a atteint 147.000 m², +5% par rapport à l'année précédente. Le nombre de transactions est similaire à 2019 (132 en 2020 vs 135 en 2019). Hors comptes propres, la surface moyenne est de 818 m² (contre 950 m² en 2019). Les locations représentent 68 % des transactions. Les secteurs Ouest et Sud/Sud-Ouest affichent une nouvelle bonne performance avec près de 63 % de la demande placée.

Quelques exemples de transactions :

- Safran Additive pour 10.500 m²,
- SNCF Réseau pour 2.500 m²,
- Diffazur pour 2.000 m².

Le marché de la seconde main exprime 75 % des transactions (hors comptes propres).

L'offre disponible à 1 an est d'environ 120.000 m² (selon l'OEIB & A'URBA). Elle s'avère localisée au sein de la Rive Droite (32 %) et sur le secteur Sud/Sud-Ouest (25 %). La part du neuf demeure à un niveau relativement faible (<25 %).

Les valeurs locatives sont comprises entre 50 et 80 € HT HC/m²/an pour les secondes mains et entre 70 et 95 €/m²/an HT HC pour des locaux neufs.

Le boom des entrepôts logistiques

La demande placée représente 159.000 m², +68 % par rapport à l'année précédente grâce à plusieurs transactions ayant concerné des bâtiments d'une surface supérieure à 5.000 m². Le nombre de transactions a augmenté de près de 50 % sur 1 an ce qui démontre la bonne santé de cette typologie. Le secteur Sud/Sud-Ouest (axe Bordeaux/Bayonne/Espagne) est toujours aussi recherché avec 46 % de la demande placée. De plus, la rive droite sort peu à peu son épingle du jeu avec une part de la demande placée à hauteur de 43 %.

Le volume des transactions pour les bâtiments de moins de 5.000 m² est resté quasi stable à 45.000 m², ce qui n'est pas une moindre performance dans le contexte

économique actuel.

Les locations représentent 92 % des transactions. Hors comptes propres, la surface moyenne est de 3.280 m² (contre 2.800 m² en 2019). La répartition par type de produit est la suivante (hors comptes propres) :

- 9 % pour le neuf,
- 29 % pour les entrepôts Classe A,
- 52 % pour la seconde main.

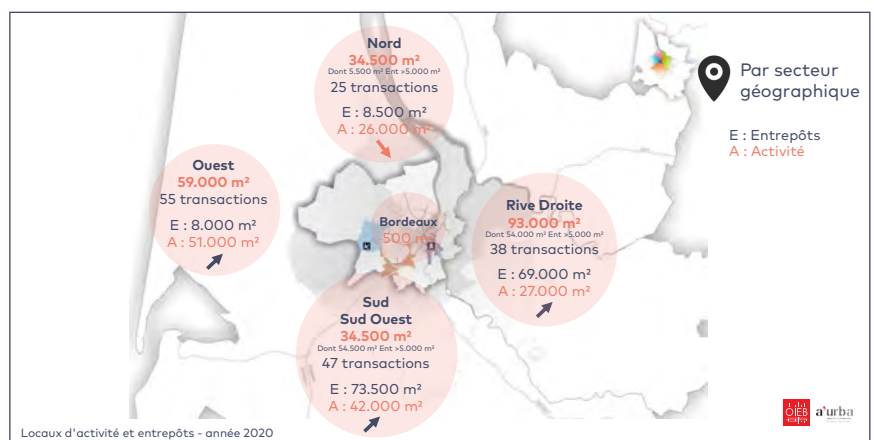
Quelques exemples de transactions "Classe A" :

- Joué Club pour 28.540 m²,
- Le Roy Logistique pour 18.000 m²,
- Jacky Perrenot pour 3.904 m².

L'offre disponible à 1 an est d'environ 210.000 m² (selon l'OEIB & A'URBA). Elle se situe majoritairement au Sud/Sud-Ouest (37 %), au Nord (26 %) et au sein de la Rive Droite (28 %).

En 2020, les valeurs locatives ont évolué de manière légèrement positive. Elles sont comprises entre 45 et 60 € HT HC/m²/an.

A l'investissement, quelques transactions confidentielles ont été réalisées malgré le contexte sanitaire. Avec la compression des taux sur le territoire national et par analogie sur le prime parisien, le taux de rendement prime bordelais se situe entre 4 et 4,15 %.



INNOVATIONS

À SAVOIR

- **Volum**, location et gestion de bureaux en prestation de services, a lancé le 1^{er} indice des prix de l'immobilier de bureaux en prestation de services, sur le marché parisien. Objectif : suivre l'évolution des loyers et rendements de l'immobilier tertiaire loués via des contrats de prestation de services, ainsi que du taux de vacance. Outil mis à jour tous les mois et disponible gratuitement sur le site de Volum. Loyer moyen des bureaux parisiens en prestation de services : 980 €/m²/an.

- **Wide**, plateforme destinée à réduire les délais de commercialisation des biens professionnels en améliorant la diffusion de l'offre et en favorisant l'inter-cabinet, a été lancée. Principe : le propriétaire ou le broker renseigne l'offre sur la plateforme qui devient accessible à l'intégralité des brokers qui peuvent la présenter à leurs candidats potentiels.

- **Liberkeys** a lancé Dôme, plateforme destinée aux intermédiaires de la transaction qui permet de l'accélérer. Dôme centralise toutes les étapes de la transaction pour optimiser la réalisation des tâches via une application native (agenda, pige, estimation, mandat et registre digitalisé, multidiffusion sur les portails immobiliers, carnet de contacts, gestion des offres, gestion des visites, automatisation et rapprochement des contacts acheteur...). Gain de temps moyen estimé par vente : 10h. Gain de CA grâce au gain de temps estimé : 40 %.

- **Flex-O**, proptech proposant un concept digital de "Flex Office" en région, a levé 15 M€ : 10 M€ en dette corporate auprès d'Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels +5 M€ en equity via la holding personnelle de Christophe Courtin, fondateur de flex-O.

- **Quadiant**, opérateur mondial de réseau de consignes à colis connectées avec plus de 13.000 consignes installées, a lancé en France sa solution "Parcel Pending" dédiée au marché des immeubles résidentiels. Avantages propriétaires : apporter de la valeur aux résidences afin de renforcer la satisfaction des occupants via une livraison à domicile réussie et améliorer l'efficacité opérationnelle du personnel de l'immeuble.

- **Wizzcad**, solution digitale pour la construction, réhabilitation et maintenance des bâtiments, a remporté l'appel à projets d'Elogie-Siemp, mené en partenariat avec Impulse Partners pour optimiser la réhabilitation de ses logements en milieu occupé.

- Le **Groupe SeLoger** a rejoint The French Proptech.



3 QUESTIONS À...

Lucie Breton

fondatrice de L'Emplacement,
spécialiste des boutiques éphémères

M² Comment votre solution révolutionne-t-elle le retail ?

L. B. Nous fournissons des solutions pour rendre agile l'immobilier commercial. Notre ambition est de simplifier l'accès aux meilleurs emplacements pour y installer des boutiques éphémères et favoriser le développement des réseaux Retail émergents.

Pour les entreprises, nos services reposent sur :

- La fourniture de locaux clés en main sur des emplacements à fort potentiel, dans la France entière : Nous prenons en charge l'intégralité des négociations et des contraintes réglementaires, administratives et permettons ainsi l'accès au bon lieu au bon endroit au bon moment.

- Des services sur mesure pour faciliter la gestion et maximiser le ROI retour sur l'investissement : Retail management, Retail design, services événementiels, solutions drive to store, solutions immersives, data management.

- Des solutions de co-retailing : nous facilitons le partage d'espaces et développement de shop in shop et de corner.

Pour nos partenaires foncières, nous proposons une solution de conciergerie permettant de rentabiliser un bien vacant entre deux occupants. Nous gérons intégralement la commercialisation des locaux en éphémère jusqu'à ce que le bien soit reloué.

M² Quels chiffres clés ?

L. B. Nos solutions s'appuient sur des partenariats forts avec des agences immobilières, des asset managers et des foncières.

Nous combinons à cela une connaissance fine des marchés immobiliers grâce à nos 7 agences couvrant le territoire métropolitain : locaux avec des insights de type qualification du trafic, environnement commercial, tissu économique local. En outre, nous nous appuyons sur notre expertise retail pour maximiser le ROI de chaque point de vente, et être à la pointe des dernières innovations en matière de marketing sensoriel, collecte et exploitation de datas. Aujourd'hui, nous collaborons avec des grands comptes du secteur de l'événementiel, des DNVB, des enseignes.

L'emplacement voit son CA se multiplier par 2 chaque année et plus de 50 boutiques éphémères réalisées.

M² Les clés de votre succès ?

L. B. Nous sommes en phase d'enrichissement de notre offre de service autour des dispositifs drive to store, notamment pour la partie campagne média afin de pouvoir insérer nos boutiques dans un plan de communication global et pouvoir tracker et qualifier le ROI. Par ailleurs, nous mettrons prochainement en ligne une plateforme dédiée au co-retailing afin de favoriser le rapprochement et la mutualisation d'entreprise autour d'événements communs. Notre ambition est d'ouvrir des bureaux à l'international afin de pouvoir accompagner les enseignes et les agences événementielles sur des déploiements à l'échelle européenne. Enfin, nous avons pour projet de créer une filiale agence immobilière d'ici 2022 afin de pouvoir accompagner nos clients du test en boutique au développement de réseau retail.

TALENTS

**ALEXANDRE BEUBAT**

44 ans, a rejoint **Hemisphere** comme investment director. Directeur des Investissements de Cofinance depuis 7 ans, Alexandre Beubat avait auparavant exercé ses activités chez STAM Europe pendant 10 ans (2004-2014), où il était directeur des acquisitions France. Il avait débuté au sein du groupe AXA à New York. Alexandre Beubat est membre de la RICS.

**SMAÏN HAMZA**

a été nommé directeur Property Management Île-de-France de **Advenis**. Directeur d'exploitation chez Poste Immo entre 2011 et 2020, Smaïn Hamza a également créé et dirigé Sobre, la société commune de la Caisse des Dépôts, Poste Immo et Egis, spécialisée dans le management de l'énergie des bâtiments tertiaires, de 2016 à 2019.

**GUILLAUME MACHER**

a été nommé directeur général de **Procivis**. Il accompagnera les sociétés du réseau dans le développement de leurs activités immobilières comme dans leur engagement coopératif, sous l'égide des deux présidents Yannick Borde et Jean-Luc Ferlay. Guillaume Macher a rejoint Procivis en 2020 comme directeur délégué aux missions sociales et aux relations institutionnelles.

**ERIC GRIMONPON**

49 ans, a rejoint **Etixia** comme directeur général. Sa mission sera de piloter le développement et l'optimisation du patrimoine immobilier. Il a débuté dans l'immobilier commercial notamment chez Saint-Maclou avant de rejoindre le groupe Aldi comme responsable du développement de l'enseigne. Eric Grimonpon a également exercé au sein de la direction régionale de la foncière Immo Mousquetaires (Hauts de France, Belgique et région parisienne).

**GUILLAUME CHALLOUATTE**

a été nommé directeur adjoint réseau de la **SCC**. Depuis 2008, il occupait la fonction de directeur de centres commerciaux pour les foncières Klépierre et Lsgi. Guillaume Chalouatte aura pour mission d'accompagner Olivia Pollard dans le suivi des centres pour le compte de tiers.

**ANTONIN PRADE**

43 ans, a été nommé directeur des investissements pour la France, la Belgique et le Luxembourg de **M&G Real Estate**. Antonin Prade a rejoint le bureau parisien de M&G Real Estate en 2017 en tant que directeur des investissements Europe pour le compte de la fonds M&G European Secured Property Income Fund lancé en 2015.

**ANNABELLE BEUGIN-SOULON**

a rejoint **Atream** comme directrice Communication et Marketing. Elle exercera sous la supervision de Pauline Cornu-Thenard, directrice générale adjointe. Précédemment, Annabelle Beugin-Soulon évoluait en qualité de directrice de la communication institutionnelle et financière de La Banque Postale.

**LÉNAÏC QUESNE**

a été nommé régional manager de **Etyo**, responsable de son nouveau bureau à Nantes. Précédemment, Lénéaïc Quesne a notamment dirigé l'activité "Conduite d'Opérations" d'une structure spécialisée dans la programmation et l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage.

**THOMAS LIERMAN**

47 ans, a rejoint **Réalités** comme directeur général délégué pour sa filiale maîtrise d'ouvrage. Thomas Lierman a débuté au sein de la société Palm Promotion, devenue en 2009 Nacarar, pour y gravir les échelons jusqu'au poste de directeur général.

**VANESSA FRICANO**

a rejoint le **Groupe CEP** comme directrice de la croissance externe et des relations investisseurs, fonction nouvellement créée. Elle intègre, en outre, le Comité exécutif du Groupe. Précédemment, Vanessa Fricano exerçait comme directrice des Investissements pour Apsys.

**FARIDA KATEB**

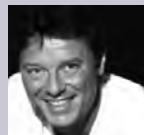
43 ans, a été nommée deputy head du pôle Asset Services de **Cushman & Wakefield**. Farida Kateb a intégré Cushman & Wakefield et son département Asset Services en 2019, en qualité de directrice des opérations avec notamment pour mission l'accompagnement de la mise en place de la nouvelle organisation.

**PATRICK SCIBÉRRAS**

a été nommé directeur général de la Coopérative immobilière **Keredes**. Il succède à Pascal Masson. Pendant 14 ans, Patrick Scibérras a exercé comme directeur de l'Association Régionale des Organismes d'Habitat social de Bretagne.

**CÉLINE DE FRANQUEVILLE**

a rejoint le département Capital Markets de **NCT** en tant que consultante senior investissement sur le marché des bureaux de +15 M€ en IdF. Précédemment, Céline de Francqueville a évolué plus de 15 ans au Crédit Agricole Corporate and Investment Banking, puis chez CBRE Capital Markets.

**YANNICK LE BOULOUT**

a rejoint le **Groupe Advisor** en qualité de directeur du département Capital Market et Relation Grands Comptes. Précédemment, Yannick Le Boulout a exercé au sein de plusieurs groupes internationaux dédiés au conseil en immobilier d'entreprise tels que DTZ, CBRE ou JLL.

**WALLERAND DE VAUPLANE**

a été nommé analyste financier asset management de **Bridge Real Estate**. Précédemment, Wallerand de Vauplane a exercé au sein de Volvo Car France en qualité de chargé de Planification des Ventes et Distribution.



GREGORY SITRUK

a rejoint le **Groupe Advisor** en qualité de négociateur senior du département commerce. Après des débuts au sein de l'équipe Retail de BNP Paribas Real Estate, Gregory Sitruk a évolué pour plusieurs structures telles que La Compagnie de Phalsbourg ou la Financière Immobilière Bordelaise.



AMÉLIA HAGUY

a été nommée analyste Capital Markets de **Bridge Real Estate**. Précédemment, Amélia Haguy était chargée de la gestion du patrimoine foncier du Service Urbanisme et Foncier de la mairie de Choisy-le-Roi (94).



CATHERINE MUTELET

a rejoint **Simon Associés** en qualité d'associée. Spécialisée en conseil et contentieux en matière de baux commerciaux, elle intervient pour le compte de bailleurs, institutionnels ou indépendants et privés, de promoteurs et d'enseignes. Catherine Mutelet a créé son cabinet en 2000 avant de fonder en 2017, avec Julien Prigent, le cabinet Mutelet-Prigent et Associés.



CYNDIE VAESKEN

a rejoint la **Société de la Tour Eiffel** en qualité de juriste immobilier. Précédemment, Cyndie Vaesken exerçait au sein du Groupe Duval comme juriste immobilier.



MARIE-CLAUDE JARROT

a été nommée représentante du Cerema au conseil d'administration de l'**Agence Nationale de la Cohésion des Territoires** (ANCT). Elle occupe actuellement la fonction de présidente du conseil d'administration du Cerema depuis le 3 décembre 2020. Marie-Claude Jarrot est également maire de Montceau-les-Mines depuis 2014 et représentante de l'Association des maires de France auprès de la Coordination des employeurs territoriaux.



ANTOINE HOCHART

40 ans, a été nommé à la tête du pôle Data Science de **Snapkey**, néo-agent en immobilier d'entreprise, pour accélérer l'activité de la start-up en tirant profit de l'Open Data. Il était précédemment data scientist au sein du SAP Labs de Mougins, le centre de R&D privé fondé par SAP France. Antoine Hochart bénéficie de 13 ans d'expérience comme architecte et chercheur en mathématiques appliquées.



FRANCK OHAYON

a rejoint le **Groupe Advisor** comme négociateur au sein du département Commerce. Franck Ohayon a débuté au sein du Groupe Xerox comme responsable grands comptes, puis a exercé comme directeur commercial de Paco Rabanne, E.Zegna et de Tom Ford.

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

PARLONS DE VOUS, PARLONS DE VOTRE MÉTIER



"Comment attirer les Talents ?"

Un appel inattendu d'un cabinet de recrutement vient rompre le rythme de votre journée !

Acteurs du secteur de l'immobilier, vous êtes de plus en plus approchés par ce que l'on appelle communément "un chasseur de têtes".

Que vous soyez directeur de programmes ou développeur, consultant en immobilier d'entreprise, asset-manager ou fund-manager, dirigeant de promotion immobilière ou d'une foncière, vos compétences sont très recherchées.

Comment cette approche directe est-elle organisée au sein d'un cabinet de chasse ?

Un "Researcher", ou Chargé(e) de Recherche œuvre "dans l'ombre", en binôme avec un Consultant. Il a pour mission de capter une population experte, un marché "caché" qui échappe à la logique de réponse aux annonces, afin de trouver le professionnel intéressé, le "Talent" qui réussira et s'épanouira dans ses nouvelles fonctions.

L'attractivité de l'entreprise cliente et le sens qu'elle donne à son projet, l'adéquation de son besoin avec les attentes des "Talents" dans le contexte du marché au moment de la chasse, sont déterminants "pour que ça matche". Il faut en effet que les "Talents" voulus par le client veuillent du client et que les "Talents" qui veulent le client soient voulus par lui, bijection essentielle qu'il est nécessaire, dans le rôle du Conseil, d'anticiper en amont. C'est la valeur ajoutée d'un cabinet spécialisé qui suit la très grande diversité des métiers de l'immobilier et de leurs marchés.

Si l'approche directe est aujourd'hui facilitée par la présence massive des professionnels sur les réseaux sociaux, le travail d'identification, la reconstitution des organigrammes à l'aide de scénarii, couplés au sourcing d'un réseau constitué au fil du temps, restent incontournables. Nous ne dévoilerons pas ici tous les secrets d'un chasseur, mais cette pratique à la précision d'orfèvre se travaille sur le long terme.

Inspirer confiance à juste titre aux "Talents" approchés passe par des qualités d'écoute, d'empathie, d'éthique et de persévérance de la part du "Researcher", fonction indispensable à la réussite des "missions de chasse" dans les marchés de niche. La relation triangulaire de confiance et de conseil, cabinet (Consultant + Chargé de Recherche)/entreprise/"Talent", qui se construit et s'enrichit sur le long terme, permet à chaque partie d'y trouver pleine satisfaction et de réussir les meilleurs partenariats.



Pascale Ben-Baruch
Chargée de recherche
experte associée

ARCHIVES

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

2016

AMUNDI - ACM VIE : 17.200 M² D'UNIBAIL POUR 271 M€

Amundi Immobilier et ACM Vie (Crédit Mutuel) ont acquis, auprès d'Unibail, 17.200 m² de bureaux entièrement rénovés au 2/8 rue Ancelle, Neuilly-sur-Seine (92). Utilisateur : CMS Bureau Francis Lefebvre pour 12 ans fermes. Conseils : BNP Paribas Real Estate ; Stratégies & Corp ; Thibierge & Associés ; SCP Ginisty ; Blanchet ; Leroy-Demoulins ; Hébert. Investissement : **270,8 M€**.

WILSON FINANCE : 33 RUE D'ARTOIS, PARIS 8 POUR 18,5 M€

Wilson Finance (président Rémy Graillot) a acquis le 33 rue d'Artois, Paris 8 : immeuble de bureaux de 2.500 m² avec jardin, 22 parkings. Wilson Finance a été assistée par le groupe Aream. Investissement : **18,5 M€**.

2006

DEGI : 15.000 M², PARIS RIVE GAUCHE POUR 115,5 M€

Le fonds allemand Degi a acquis sur la Zac Paris Rive Gauche un immeuble de bureaux de 15.000 m² développé par ING Real Estate, 107 avenue de France, Paris 13. Immeuble livré vide avec rdc commercial. Locataires : Starbucks Coffee, Ideal Optique et Monceau Fleurs. Conseil : Austin & White (ING). Investissement : **115,5 M€** HT net vendeur.

COMMERZBANK : 16.000 M² À NICE (06) POUR 44 M€

Le Groupe Lazard a vendu l'opération Nice Plaza (06), 455 promenade des Anglais, à la Commerzbank CGS : 16.000 m², 300 parkings (3 s-sol). Conseils : Atisreal ; ICK (Colliers). Investissement : **44 M€**.

1996

LEROY MERLIN : 18.000 M² À VILLENEUVE-D'ASCQ (59) POUR 13,4 M€

George V Industries a livré au T1 1997, le nouveau siège de Leroy Merlin (18.000 m²) à Villeneuve-d'Ascq (59). Montant de l'opération : **13,41 M€** HT.

2011

HSBC REIM : 3.000 M² PLACE DE LA MADELEINE POUR 31 M€

Bluestone et DCI Immobilier ont cédé, à la Scpi Elysées Pierre (HSBC Reim) : 3.000 M² dans l'immeuble le Palacio, 25 place de la Madeleine, Paris 8. Utilisateurs : Veolia ; Euro Cargo Rail ; le groupe Ales. Investissement : **31 M€**.

FRUCTIPIERRE : 6.700 M², EURAILLIE (59) POUR 16 M€

Monceau Assurances a cédé, à la Scpi Fructipierre (Nami/AEW Europe) : 6.700 m² de bureaux et parkings en s-sol dans l'immeuble Europe Azur au 322 avenue du Président Hoover, Eurailille (59). Actif entièrement loué. Investissement : **16,4 M€**.

2001

OPPENHEIM : 11.160 M² À VÉLIZY (78) POUR 39 M€

Oppenheim a acquis, en Vefa, un immeuble de 11.160 m² utiles de bureaux (434 parkings s-sol et extérieurs) 1 rue du Petit Clamart, ex-Aussedat Rey à Vélizy-Villacoublay (78). Parc arboré et clos de 9.311 m². Sari Développement (vendeur) réalise une restructuration lourde. Livraison : T2 2002. Commercialisation : Espace Consultant. Investissement : **38,72 M€ TTC**.



ISABELLE LANGLOIS
PARIS



Liste points de vente
isabellelanglois.com

6 300 M² DÉJÀ
COMMERCIALISÉS



SYMBIOSE

PORTE D'ORLÉANS - BAGNEUX

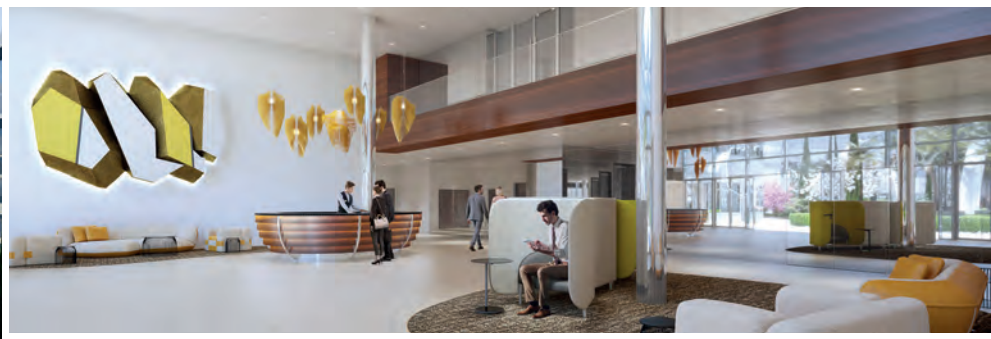
UN ENSEMBLE IMMOBILIER EMBLÉMATIQUE DU GRAND PARIS

57 000 M² DE BUREAUX, JARDINS ET SERVICES
LIVRAISON : OCTOBRE 2021



Symbiose Sud : 28 000 m²

Symbiose Nord : 29 000 m²



HRO France
1, avenue Franklin D. Roosevelt - 75008 Paris
Tél. : +33 (0) 1 58 05 41 00
www.hrogroup.com

