

M²

LA LETTRE

LES DOSSIERS M²

■ DATA CENTERS

Cap vers les zones urbaines
avec un format réduit et plus vert

■ RÉSIDENTIEL EN BLOC

Retard français sur le marché européen
dominé par l'Allemagne et le Royaume-Uni

NOUVELLE RUBRIQUE

ENJEUX FISCAUX ET COMPTABLES

Un loyer minoré peut-il entraîner un redressement fiscal
sur le fondement d'un acte anormal de gestion ?

CARRÉ D'EXPERTS

Résidences de tourisme : attention aux loyers surévalués

IMMOBILIER RESPONSABLE

- La nécessité de renforcer les ressources humaines
et financières pour être à la hauteur des défis à relever
- Retour sur les grandes étapes de 2021

10 TRANSACTIONS CLÉS

CA ASSURANCES : 2 actifs de Covivio, 325 M€
Paris 15/Vélizy-Villacoublay (78) - Bureaux

NUVEEN REAL ESTATE : 17 actifs, 135 M€
France - Logistique

TWENTYTWO RE : 52.000 m², 80 M€
Chasse-sur-Rhône (38) - Commerces/Logistique

VINCI : 59.000 m² pour Lidl, 79 M€
Saint-Augustin (62) - Logistique/Bureaux

INNOVATIS/ÉTAT FRANÇAIS : 13.500 m², 52 M€
Metz (57) - Bureaux

EQT EXETER : 132 actifs, 3 Mds€
Europe - Logistique

ALECTA FASTIGHETER : 79.400 m² d'URW, 272 M€
Solna, Suède - Commerces/Bureaux

PATRIZIA : 233.000 m², 230 M€
Rotterdam, Pays-Bas - Logistique

HENDERSON PARK/EUROFUND : 100.000 m², 164 M€
Glasgow, Royaume-Uni - Centre commercial

GII : 11 actifs, 88,7 M€
Virginie, États-Unis - Bureaux

& 300 autres à l'intérieur



6^e SENS IMMOBILIER

PROMOTION | REVALORISATION

Résidentiel - Bureau - Activité et Logistique - Retail



SOMMAIRE

ÉDITO	02
INDICATEURS	04
ACTUALITÉS	06
ENJEUX FISCAUX ET COMPTABLES	10
PAROLE DE PARTENAIRE PROMOTEUR	11
LÉGISLATION	12
CARRÉ D'EXPERTS	13
PROPTECH-INNOVATIONS	14
PRATIQUE DU BAIL COMMERCIAL	16
RÉGIONS UP !	17
IMMOBILIER RESPONSABLE. LES DÉFIS ESG DE DEMAIN	18

LES DOSSIERS M²

voir encart ci-dessous

TRANSACTIONS

BUREAUX	26
COMMERCES	31
ACTIVITÉ & LOGISTIQUE	34
HÔTELS & RÉSIDENCES GÉRÉES	36
LOGEMENTS	38
GRILLES LOCATIVES ADDITIONNELLES	40
PROJETS PUBLICS ET PRIVÉS - TERRITOIRES	44
ÉVÉNEMENTS	51
TALENTS	52
ARCHIVES	56

ÉDITEUR

Editions Terri sas
27, rue de Lisbonne
75008 Paris

RÉDACTION, ABONNEMENTS, PUBLICITÉ

01.49.53.91.08

lettrem2@lettrem2.com
www.lettrem2.com

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION ET DIRECTEUR DE LA RÉDACTION

Marc Auburtin
marcauburtin@lettrem2.com

RÉDACTRICE EN CHEF

Audrey Jourdin

JOURNALISTE

Karim Issaad

OFFICE MANAGER

Sylvie Aoudia

RESPONSABLE PUBLICITÉ

Pascaline Poncet

RESPONSABLE DÉVELOPPEMENT

Matthieu Denis

CHARGÉ DE MARKETING ET DE COMMUNICATION

Quentin Burelle

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
laurent.derote@dva-executive.com

Colomer Expertises
colomer@colomerexpertises.eu

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

IFEI
contact@experte-immo.fr

PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

BALATA MEDIAS SAS
Président : Marc Auburtin

IMPRIMEUR

Graph'Imprim
9-11 rue Sinclair
94000 Créteil

LES DOSSIERS M²

Dossier n°1 20
**DATA CENTERS : CAP VERS LES ZONES URBAINES
AVEC UN FORMAT RÉDUIT ET PLUS VERT**

Dossier n°2 46
**RÉSIDENTIEL EN BLOC : RETARD FRANÇAIS SUR LE MARCHÉ
EUROPÉEN DOMINÉ PAR L'ALLEMAGNE ET LE ROYAUME-UNI**



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

D'UN MOIS À L'AUTRE

Le rôle stratégique de l'immobilier dans la nouvelle ère tournée vers l'expérience humaine, l'environnement et la data.

Maltraiter. Polluer. Démolir. Des termes bannis de la nouvelle ère. Il est venu des temps du réenchantement :

- Les biens doivent être réinventés en fin de vie,
- L'expérience humaine doit être hautement renforcée pour donner envie de rester collaborateur d'une entreprise, consommateur d'une marque ou encore habitant d'un territoire.
- La conservation de la data, considérée comme "l'or noir du 21^{ème} siècle", doit être hautement protégée.

L'immobilier tient un rôle considérable dans cette quête du réenchantement.

Réenchanter les friches et développer la "ville du quart d'heure" afin d'améliorer l'expérience citadine et de diminuer l'usage de la voiture.

La "ville du quart d'heure" est une formidable opportunité pour le renforcement de l'expérience-citadine et pour diminuer la pollution due aux véhicules thermiques mais aussi pour notre industrie. Les souhaits des citoyens étant multiples, nous devrions voir se multiplier des projets portant sur des classes d'actifs encore émergentes (multifamily, logistique urbaine...). Ombre d'envergure au

tableau, l'objectif "Zéro Artificialisation Nette" qui raréfie le foncier constructible. La transformation des friches (plus de 4.000 en France) constitue une réponse à cette problématique.

Réenchanter les espaces afin d'améliorer l'expérience collaborateur/consommateur et l'empreinte environnementale.

Les entreprises ont de plus en plus les yeux rivés sur le respect des critères ESG. Là encore, notre industrie a un rôle à jouer et pas seulement en termes de réhabilitation des parcs immobiliers. Par exemple, revoir sa stratégie d'implantation immobilière représente une des solutions pour améliorer sa performance extra-financière. Exemple : en régionalisant la chaîne d'approvisionnement et de fabrication, les industries améliorent leurs critères ESG (réduction des temps de livraison donc minimisation de l'empreinte carbone, renforcement de l'expérience consommateur...).

L'immobilier peut également apporter une réponse au renforcement du respect des critères "Sociaux" : des bâtiments et espaces de travail connectés, durables et collaboratifs participent au réenchantement de l'expérience collaborateur.

L'immobilier est également un formidable levier d'action pour renforcer l'expérience consommateur au sein des espaces de vente et donc attirer les chalandes.

Réenchanter le parc des data centers avec des formats réduits plus verts situés en zone urbaine.

Autre défi de la nouvelle ère, la protection de la conservation de la data. Les événements récents (incendie du data center OVH de Strasbourg et obligation législative pour les entreprises européennes de stocker la data sur le territoire) mettent en exergue l'importance de la décentralisation de la data. Travailler sur la qualité des data centers dont le parc doit être plus vert et s'étendre dans les zones urbaines constitue une des réponses possible à apporter.

Souriez. La réussite des défis du Monde d'Après dépend notamment de l'immobilier, et donc de vous.

Merveilleuse année 2022.

Audrey Jourdin



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



QUENTIN BURELLE
Chargé de marketing et de communication



XAVIER BIGNON
Responsable informatique

L'ÉQUIPE M²



Certaines émotions
ont une signature



FI

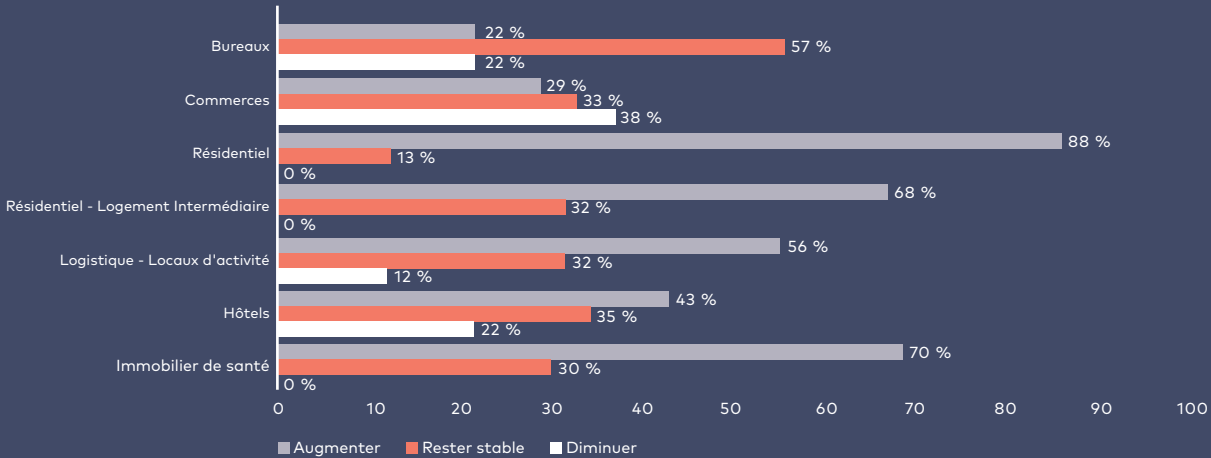
FAUBOURG
IMMOBILIER

Découvrez nos réalisations sur
FAUBOURG-IMMOBILIER.COM

01 78 05 45 45

INDICATEURS

1 SUR QUELS SECTEURS L'INVESTISSEMENT VA-T-IL AUGMENTER OU DIMINUER EN 2022 ?



Source : MSCI

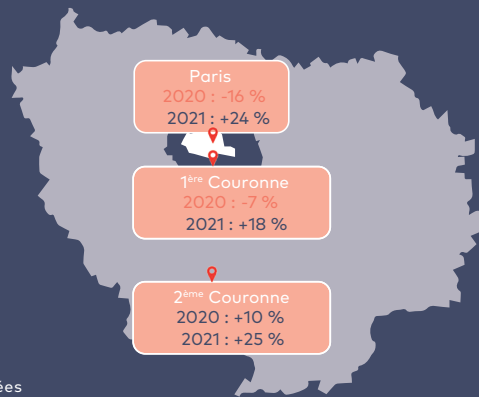
2 BUREAUX FRANCILIENS

LES RECHERCHES DE BUREAUX ONT DÉPASSÉ LE NIVEAU D'AVANT CRISE À PARIS

Bureaux IdF
Évolution du taux de recherches
(2021 vs 2020)

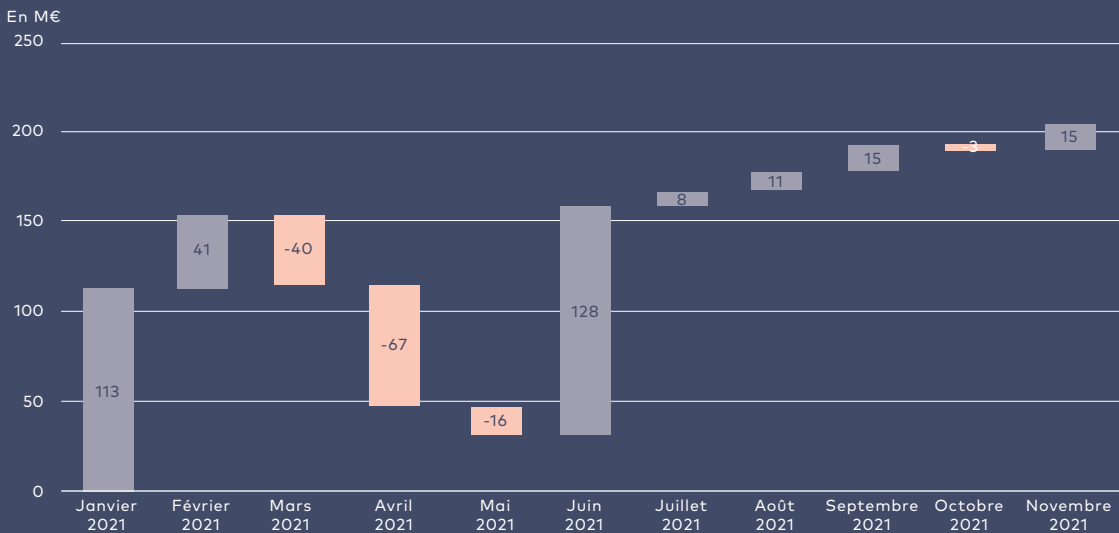
+24 %

Évolution du nombre de recherches à l'achat et à la location réalisées sur bureauxlocaux.com entre les années 2020 et 2021, et entre 2019 et 2020.



Source : BureauxLocaux

3 SOUSCRIPTIONS NETTES DES OPC I GRAND PUBLIC EN 2021 (€)



Comment lire ce graphique ?

- Janvier 2021
113 M€ de collecte
- Avril 2021
67 M€ de décollecte
- Axe de gauche :
collecte cumulée

L'actif net des Opci GP a atteint 20,54 Mds€ en novembre 2021, soit une augmentation de 3,2 % sur un an. Les souscriptions nettes cumulées depuis le début d'année atteignent 206 M€ en novembre 2021.

Source : Aspim

4 SCPI DE RENDEMENT

ROCKnDATA

CAPITALISATION DES SCPI
DE RENDEMENT* AU 30/09/2021

72,3
Mds€

COLLECTE NETTE
DU T3 2021

1,51
Mds€

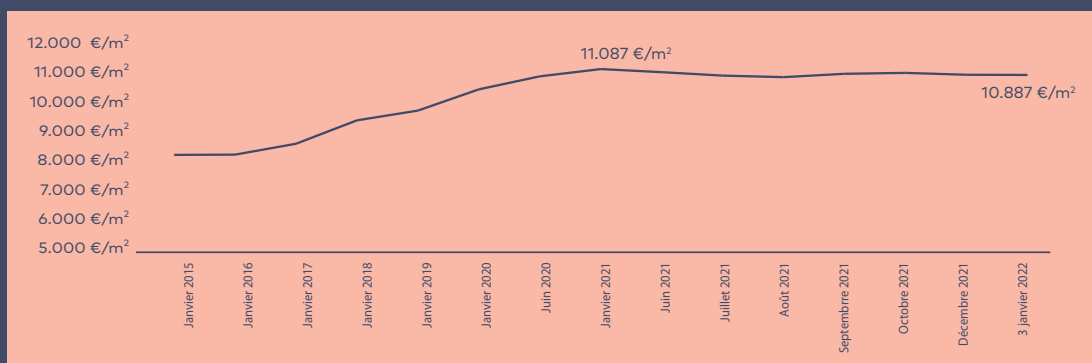
*sur l'échantillon de 103 Scpi de rendement.

Source : Rock-n-Data

5 INDICE DES PRIX DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL PARISIEN - ÉVOLUTION DE L'INDICE PARISSQM

COMPASS
Financial Technologies

KALSTONE



Source : Compass
Financial Technologies
Kalstone

6 VACANCE COMMERCIALE

PROCOS

TAUX DE VACANCE
DES LOCAUX COMMERCIAUX
EN FRANCE EN 2021

10 %

TAUX DE VACANCE
DES LOCAUX COMMERCIAUX
À PARIS EN 2021

11,1 %

TAUX DE VACANCE MOYEN
DES LOCAUX COMMERCIAUX
DANS LES MÉTROPOLIS

8 %

Source : Codata retraitement Procos

7 ÉVALUATION DE LA COMMERCIALITÉ PARISIENNE

SOVEICO
CESSION DE COMMERCIALITÉ
EXPERTISE INVESTISSEMENTS

PARIS (75) ARRONDISSEMENT	COEFFICIENT 2 (privé) Cession par personne morale ou physique (non sociaux)/m² HT	COEFFICIENT 1 (social) Cession par bailleur social/m² HT	TENDANCE
8 ^{ème}	À partir de 4.000 €	À partir de 8.000 €	↑
9 ^{ème}	1.200 €	2.400 €	↑
10 ^{ème}	600 €	1.200 €	↑
11 ^{ème}	1.100 €	1.100 €	↑
12 ^{ème}	800 €	800 €	→
13 ^{ème}	800 €	800 €	→
14 ^{ème}	400 €	800 €	→

Source : Soveico

ACTUALITÉS

CRÉATIONS

Le Siège du Commerce : SDC Gestion



Le Siège du Commerce a créé SDC Gestion, un service d'administration de biens dédié aux locaux commerciaux et appartements à Paris et en région parisienne. Co-fondateurs : David Edery et Yoni Haddad.

Epsilon Capital : Scpi Epsilon 360°



Epsilon Capital, société de gestion de portefeuille basée à Bordeaux, a lancé la Scpi Epsilon 360°, son 1^{er} véhicule grand public. Elle est ouverte à la souscription depuis le 1^{er} décembre 2021 et cible l'immobilier professionnel au sens large situé en France (volume unitaire compris entre 1 et 5 M€). Fondateurs : András Boros et Léonard Hery.

ImocomPartners : création d'Imocompark

"ImocomPartners" a fusionné ses 3 fonds "Imocominvest", "Imocominvest 2" et Imocominvest 3 pour créer "Imocompark", un Oppci dédié aux retail parks en France. Cette opération a obtenu l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 24/11/21.

GA Smart Building : nouveau pôle



GA Smart Building a créé un pôle développement promotion Île-de-France pour mieux répondre aux enjeux de la ville de demain. Co-dirigeants : Nathalie Chapuis ; David Rozenberg ; Frédéric Celdran, Directeur Général du Pôle Promotion et Services de GA Smart Building.

Korian/Trigano : Casa Barbara

Korian et Trigano se sont associés pour lancer la marque "Casa Barbara" qui propose de nouveaux lieux de vie pour les seniors.

NOVAXIA INVESTISSEMENT : NOVAXIA+

Novaxia Investissement a lancé

Novaxia+, une plateforme de service à destination des promoteurs. Cette solution permet aux promoteurs de réduire la concurrence à l'achat via des acquisitions sans conditions suspensives. En prenant à sa charge le portage foncier pendant les démarches administratives, Novaxia Investissement rend le recyclage urbain plus accessible aux promoteurs.

Allianz Real Estate/Ivanhoé Cambridge : fonds de 2Mds\$ pour investir dans l'immobilier résidentiel au Japon

Allianz Real Estate, en partenariat avec Ivanhoé Cambridge, a créé un nouveau fonds de 2 Mds\$ pour investir dans l'immobilier résidentiel au Japon. Ce fonds, dénommé "Allianz Real Estate Asia-Pacific Japan Multi-Family Fund I" vise à constituer un portefeuille diversifié d'actifs résidentiels dans des villes de 1^{er} plan au Japon.

FINANCEMENTS

LaSalle IM : 1,1 Md€ levés

LaSalle a levé 1,1 Md€ pour son dernier fonds de dette immobilière LaSalle Real Estate Debt Strategies IV. Cette levée de fonds a porté la capacité de financement de LaSalle en Europe à plus de 4 Mds€ via ses différents produits incluant la dette senior, le financement de construction ou des opérations en fonds propres.

Groupe Legendre : financement de 150 M€

Le Groupe Legendre a finalisé la mise en place d'un nouveau crédit syndiqué de 115 M€ ainsi qu'un Prêt Participatif Relance de 35 M€, destinés à refinancer une partie de son endettement et à financer ses projets de développement en France et à l'international. Conseil du groupe : Hottinguer Corporate Finance.

Vitura : refinancement de 525 M€

Vitura a mené une opération de refinancement hypothécaire de 525 M€ structuré avec un pool de banques internationales. Ce prêt est adossé à un portefeuille de 3 actifs de grande taille. Objectif du refinancement : étendre la maturité de la dette en place à 2026 et de renforcer la structure financière du groupe.

Altarea : capital augmenté de 350 M€



Altarea a annoncé le succès de son augmentation de capital de 350 M€ dans le cadre du financement de l'acquisition de Primonial.

Barings : 200 M€ supplémentaires pour PELV

Barings a obtenu l'engagement de 200 M€ supplémentaires pour une joint-venture logistique paneuropéenne (PELV) entre une compagnie d'assurance américaine et un fonds souverain du Moyen-Orient. PELV a été lancée avec un engagement initial de 200 M€ en 2019 et vise désormais un portefeuille total de 1 Mds€ d'actifs.

Icade : emprunt obligataire de 600 M€ transformé en "Green bond"

Icade a transformé un emprunt obligataire de 600 M€ émis en janvier 2021 en "Green bond" dans le cadre de l'actualisation de son Green Financing Framework.

BMO Real Estate Partners : 200 M€ de PFA Pension

BMO Real Estate Partners, spécialisée dans l'investissement et la gestion d'actifs immobiliers paneuropéens, a élargi son mandat logistique européen grâce à une allocation de 200 M€ supplémentaires de la part de PFA Pension. Nouvelle capacité d'investissement totale : +400 M€.

Foncière Volta : vers le rachat de son emprunt obligataire

La société Foncière Volta envisage le rachat de tout ou partie de l'emprunt obligataire émis en deux tranches le 2/12/17 et le 9/02/18, d'un montant nominal total de 21.275.000 €, portant intérêt au taux de 4,75 % l'an et venant à échéance le 28 décembre 2022, dont 21.275.000 € restent en circulation.

Cheyne Capital : emprunt de 93 M€

Cheyne Capital a finalisé un emprunt de 93 M€ pour financer la reconversion de l'Hôtel du Couvent à Nice (06) et refinancer la dette existante de l'Hôtel Le Pigalle à Paris 9.

BTP Consultants : acquisition de NEXTiim et Emovision

Le Groupe BTP Consultants a annoncé la double acquisition des sociétés NEXTiim et Emovision. Objectif : renforcer le positionnement du Groupe sur les volets intégration, exploitation et maintenance.

Macif : actionnaire majoritaire de Crédit Expert

La Macif est entrée, en qualité d'actionnaire majoritaire, au capital de Crédit Expert, spécialiste du courtage en crédit immobilier. White & Case : conseil de la Macif.

Realites : financement de 18 M€

Realites, groupe de développement territorial, a obtenu une nouvelle ligne de financement pour un montant de 18,1 M€ dans le cadre du dispositif "Prêt Participatif Reliance" instauré par la loi de finances pour 2021. Financement : Banque Tarneaud ; BRED Banque Populaire ; La Banque Postale ; Société Générale. Conseil financier : Kepler Cheuvreux.

PARTENARIATS

Ivanhoé Cambridge/Urbz Capital : 400 M€ pour des actifs logistiques



Ivanhoé Cambridge a lancé, en partenariat avec Urbz Capital, une stratégie logistique du dernier kilomètre en Europe du Nord qui vise à déployer jusqu'à 400 M€ pour développer un large portefeuille d'actifs logistiques "Last Mile" notamment aux Pays-Bas, l'Allemagne, la Belgique et les pays scandinaves.

Opac du Rhône/GRDF : partenariat en faveur de l'énergie verte

L'Opac du Rhône et GRDF ont signé une convention de partenariat qui comporte 2 volets :

- Une partie des utilisateurs de l'Opac du Rhône bénéficiera d'une offre préférentielle en matière de chauffage au gaz renouvelable (en payant le même prix que celui du gaz fossile).
- Développement de l'économie circulaire autour du tri et de la valorisation des déchets alimentaires au cours de l'année 2022.

Norma Capital : acquisition d'actifs de Realites



Realites a signé un accord avec Norma Capital qui s'engage à acquérir, via ses fonds labellisés ISR Immobilier, les murs des futurs Pôles Santé MedCorner City, filiale de maîtrise d'usage du Groupe Realites.

La Française Rem/Vectura : développement d'actifs logistiques du "dernier kilomètre"

La Française Real Estate Managers a conclu un partenariat stratégique avec Vectura qui a pour objectif le développement d'actifs logistiques du "dernier kilomètre" à travers la France et potentiellement sur d'autres marchés, dont l'Espagne.

Immobilière 3F/Ensa de Versailles : partenariat pour la recherche et l'innovation

Immobilière 3F et l'École nationale supérieure d'architecture (Ensa) de Versailles ont signé une convention de partenariat d'une durée de 3 ans. Objectif : réaliser des logements de qualité, sobres en carbone et adaptés aux contextes locaux en accélérant le développement de la construction hors-site.

Logis Familial Varois/HandiToit Provence : partenariat en faveur des personnes en situation de handicap



Logis Familial Varois, filiale du groupe 1001 Vies Habitat, a signé une convention de partenariat avec HandiToit Provence destinée à favoriser l'accès au logement et le maintien dans leur logement des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie liée à l'âge.

CNCC/Dauphine Executive Education : formation pour les professionnels de l'immobilier commercial

Le Conseil National des Centres Commerciaux (CNCC) et Dauphine Executive Education (Université Paris Dauphine-PSL) se sont associés pour proposer la 1^{ère} formation certifiante destinée aux professionnels de l'immobilier commercial : certificat Immobilier Commercial "enjeux & transformations".

VIE DES SOCIÉTÉS

Paris La Défense : abandon du projet Hermitage Plaza



Le Conseil d'administration de Paris La Défense a décidé à l'unanimité de ne pas approuver le projet de promesse de vente pour la réalisation du projet Hermitage Plaza. Le groupe Hermitage trouve ce refus incompréhensible et compte, à défaut de cette signature, reprendre sa procédure, notamment la demande de 1 Md€ de dommages et intérêts.

Icade : 600 M€ d'investissements attendus en 2021

Icade a annoncé un volume d'investissements attendu de 600 M€ en 2021 (dont 500 M€ décaissés sur l'année) et un objectif d'investissement confirmé de 3 Mds€ à horizon 2025 sur 4 marchés cibles (France, Italie, Allemagne et Espagne).

Galimmo Real Estate : recentrage sur la France, la Belgique et le Luxembourg

Le groupe Galimmo Real Estate a annoncé le recentrage de ses activités de détention et de gestion de centres commerciaux attenants à des hypermarchés Cora sur la France, la Belgique et le Luxembourg. Ce recentrage intervient à la suite de son retrait du marché roumain avec la cession de son portefeuille de 6 actifs commerciaux.

Enterprise Immobilier d'Entreprise : nouvelle agence à Lille (59)



Enterprise Immobilier d'Entreprise a ouvert une nouvelle agence à Lille (59) dont le champ d'action s'étendra sur tout le Nord-Pas-de-Calais. Elle sera dirigée par Nicolas Henon, ancien développeur immobilier du Groupe Afflelou.

Bouygues Construction : démarche "Officity"

Bouygues Construction et ses filiales Bouygues Bâtiment, Linkcity et Bouygues Energies & Services, ont développé une démarche "Officity" destinée au marché de l'immobilier d'entreprise et qui consiste à concevoir, construire, animer et exploiter des bureaux attractifs, créateurs de valeur et évolutifs.

Sogeval Immobilier : "Venture Real Estate Fund" en France et en Belgique

Sogeval Immobilier a annoncé la commercialisation, en France et en Belgique, du fonds Venture Real Estate Fund (Vref), un fonds paneuropéen professionnel (Sca Sicav Sif) de droit luxembourgeois. Ce fonds, dédié majoritairement à l'immobilier d'entreprise, vise un TRI de 6 %.

Keredes : agence à Saint-Malo (35)



Keredes a inauguré fin novembre ses nouveaux bureaux à Saint-Malo (35) afin de développer ses activités de promotion et de gestion sur le pays malouin et dinardais.

IWG : "Stop&Work" à Paris-Saclay (91)

IWG, spécialiste des espaces de travail flexibles, a ouvert son 1^{er} incubateur "Stop&Work" au cœur du pôle d'innovation de Paris-Saclay (91). Cet incubateur est composé de programmes d'incubation et d'accélération, d'un Showroom, d'un Fab Lab et d'un hôtel d'entreprises.

JLL : AMO pour HEC Paris



JLL a été choisi par HEC Paris pour l'accompagner en qualité d'AMO dans le projet de refonte de son campus de Jouy-en-Josas (78). Objectif : proposer de nouveaux espaces ouverts, multi-usages, flexibles pour favoriser l'enseignement, l'innovation, la recherche, tout en étant exemplaire en matière environnementale.

Erigere : 16.000 logements gérés en IdF

Erigere, 3^{ème} bailleur social du Groupe Action Logement, a franchi le palier des 16.000 logements gérés en IdF pour cette fin d'année 2021.

Redevco : création du Conseil NextGen

Redevco a créé un Conseil NextGen composé de 8 membres, représentant diverses fonctions transversales de l'organisation et ses 6 antennes européennes. Objectif : renforcer sa vision stratégique et RSE sur l'avenir.

Keller Williams : adhésion à l'Union des Syndicats de l'Immobilier



Le réseau immobilier Keller Williams a rejoint l'Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS), un syndicat représentatif des réseaux de mandataires en France.

Groupe Kardham : conception des espaces de travail de la DGE



Le Groupe Kardham, a accompagné le Secrétariat général du Ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance pour concevoir les espaces de travail destinés à accueillir la quasi-totalité des effectifs de la Direction générale des Entreprises (DGE) située à Ivry (94) dans le cadre de leur regroupement sur les sites de Bercy et Chevaleret.

Advenis Real Estate Solutions : gestion locative pour la SGP

Advenis Real Estate Solutions, pôle immobilier du Groupe Advenis, a remporté l'appel d'offres lancé par la Société du Grand Paris pour la gestion locative complète des biens immobiliers bâtis et non bâtis qu'elle détient dans le cadre de la réalisation du réseau de transport public du Grand Paris Express. Il s'agit d'un renouvellement des missions menées par Advenis Real Estate Solutions depuis 8 ans.

Ikory : 1^{er} livre décryptant l'enjeu de la transition énergétique



Ikory a dévoilé son 1^{er} livre "Aujourd'hui, la valeur verte ? Les marchés immobiliers face aux enjeux environnementaux" qui décrypte l'enjeu de la transition énergétique dans le domaine de l'immobilier.

Groupe Builders & Partners : changement de nom pour Vertical Sea



Le Groupe Builders & Partners a changé de nom pour devenir Vertical Sea. Le groupe s'appuie désormais sur 4 piliers fondamentaux :

- La construction et les services à l'immobilier avec Builders & Partners,
- L'environnement avec Soler IDE,
- La géotechnique et le génie civil avec Sol Conseil,
- Le numérique avec Sofya.

Multiburo : "Le Guide ultime pour passer au flexible"

Multiburo a publié son 2^{ème} livre blanc : "Le Guide ultime pour passer au flexible". Objectif : aider les entreprises à évoluer et adopter les codes de l'immobilier professionnel de demain.

Cercle des Femmes de l'Immobilier : +100 signataires de la Charte Parité

Le Cercle des Femmes de l'Immobilier a annoncé à l'occasion du SIMI que la "Charte Parité" dont elle est à l'origine a été signée par plus d'une centaine de sociétés du secteur comme Ardian France, CBRE, BNP Paribas Real Estate, JLL, Cushman Wakefield, Icade, Nexity et Baker McKenzie. Objectif de la charte : promouvoir la mixité au sein des équipes et particulièrement aux postes stratégiques.

Studio Mugo : stratégie paysagère d'HEC



HEC a confié à Studio Mugo la définition de sa stratégie paysagère pour son campus de Jouy-en-Josas. L'école a également confié à Mugo et ses équipes le soin d'entretenir les espaces paysagers du campus dans le cadre d'une gestion écologique.

DÉVELOPPEMENT DURABLE



123 IM : label ISR pour "123 Parcours Résidentiel"

123 IM a obtenu le label ISR pour son Oppci 123 Parcours Résidentiel. Ce label vient couronner la démarche d'123 IM visant à améliorer les performances ESG des actifs de ses portefeuilles.

Aveltys : "Paris Pleyel"



Aveltys, experte du pilotage de la performance des immeubles, a été sélectionnée par Financière des Quatre Rives pour accompagner le futur ensemble immobilier "Paris Pleyel" pour qu'il atteigne les hauts niveaux de performances sur le plan environnemental fixés par les porteurs du projet.

Covivio : trajectoire carbone



Covivio s'est engagé, dans le cadre de sa trajectoire carbone, à diminuer de 40 % de ses émissions de gaz à effet de serre entre 2010 et 2030, et vise une contribution "Net Zero Carbon" sur ses scopes 1 et 2 à horizon 2030.

CARE PROMOTION : LABEL SANTÉ+

Care Promotion a annoncé que l'ensemble de ses logements seront labellisés Santé+ à partir de janvier 2022. Ce label certifie la bonne qualité sanitaire des logements sur un référentiel construit sur 70 critères couvrant 11 thèmes de santé majeurs, de la qualité de l'air intérieur jusqu'à la cohésion sociale.

Seqens : label "Eco Jardin"



Seqens a reçu le label "Eco Jardin", décerné par Plante et Cité et l'Agence Régionale de la Biodiversité en IdF, pour ses résidences situées à Garches (92), Igny (91) et à Asnières-sur-Seine (92).

GRUPE DUVAL : "PLANTONS UN MILLION D'ARBRES"

Le Groupe Duval a participé à la plantation d'une forêt urbaine dans le cadre de la campagne de mécénat "Plantons un million d'arbres" de Bordeaux Métropole. Le Groupe Duval est le principal mécène de ce projet.

URW : note "A" pour la stratégie RSE

Le Carbon Disclosure Project (CDP) a octroyé la note "A" à la stratégie RSE d'Unibail-Rodamco-Westfield (URW) pour la 4^{ème} année consécutive. Objectifs de la stratégie d'URW : 50 % de réduction des émissions à effet de serre sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'entreprise d'ici 2030 par rapport aux niveaux de 2015 (-35 % dans la construction, -80 % dans l'exploitation et -40 % dans le transport).

RÉCOMPENSES

Inter Invest Capital : 2 labels "Relance"

Inter Invest Capital a annoncé la labellisation "Relance" des fonds Fpci Capital Immo et Fpci Food Invest, destinés à des investisseurs non-professionnels. L'objectif du label est d'orienter l'épargne des épargnants et des investisseurs professionnels vers ces placements qui répondent aux besoins de financements de l'économie française consécutifs de la crise sanitaire.

SIMI : lauréats des 7 Grands Prix SIMI 2021

Le SIMI a dévoilé les lauréats des 7 catégories des Grands Prix SIMI 2021 :

- Immeuble de bureaux neufs <10.000 m² : Siège Oucicare par AIA Life Designers, Le Mans (72),
- Immeuble de bureaux neufs >10.000 m² : Bridge par Altarea, Issy-les-Moulineaux (92),
- Immeuble rénové ou réaménagement particulièrement innovant : Gobelins par Covivio, à Paris 13,
- Immobilier de services aux entreprises et aux personnes : Hôtel Eklo Marne La Vallée par GA Smart Building, Serris (77),
- Immobilier logistique : Laboratoire Arrow par APRC, Saint-Vulbas (01),
- Immobilier Mixte : Immeuble Kverneland Group France par Diderot Real Estate, Marigny-les-Usages (45),
- Tour de bureaux : Tour Silex2 par Covivio, Lyon (69).

FPI : lauréats des Pyramides d'Or



- Grand Prix National - Pyramide D'or : "Tour Tip" à Angers (49) par Atao Promotion & Open Partners.
- Pyramide de l'innovation industrielle : "Les jardins d'embruns" à Biganos (49) par Quartus Résidentiel.
- Pyramide de l'immobilier d'entreprise : "Marcadet" à Paris 18 par WO2.
- Pyramide de la mixité urbaine : "Hôtel des Postes" à Strasbourg (67) par Bouygues Immobilier.
- Pyramide de la conduite responsable des opérations : "La Baratière" à Vitré (35) par Realites.
- Pyramide du bâtiment bas carbone : "Sori-ta" à Montreuil (93) par Valoptim.
- Pyramide des premières réalisations : "Le Phoenix" à Reims (51) par Citanium & Nord-Est Aménagement Promotion (Neap).
- Pyramide du vote du grand public : "Lily" à Cesson-Sévigné par le Groupe Launay.
- Pyramide de la stratégie Bim & Data : "Wood I like" à Noisy-le-Grand par Livinx.

Vinci Immobilier : Marque préférée des français dans la catégorie des Promoteurs Immobiliers



Vinci Immobilier a été élu, pour la 6^{ème} année consécutive, Marque préférée des français dans la catégorie Promoteurs immobiliers à l'issue d'une étude réalisée par OpinionWay du 29 octobre au 2 novembre 2021 auprès d'un échantillon de 1.000 personnes représentatif de la population française de 18 ans et plus.

Vertical Sea : 2 Prix Simi

Le groupe Vertical Sea (société Builders & Partners) qui a signé la Charte Parité et remporté 2 Prix à l'occasion du Simi 2021 :



- Grand Prix Simi Tour de bureaux attribué à la Tour Silex2, dont la maîtrise d'œuvre d'exécution et AMO BIM ont été assurées par Builders & Partners.



- Prix de l'engagement sociétal du Simi attribué Architectes Solidaires, dont Builders & Partners est partenaire.



Claire Gueydan-O'Quin
Associée, Responsable
Conseil Immobilier
Mazars



Elena Aubrée
Avocate associée
Mazars

Un loyer minoré peut-il entraîner un redressement fiscal sur le fondement d'un acte anormal de gestion ?

Il est de jurisprudence constante que renoncer à percevoir des loyers, percevoir des loyers minorés ou encore payer des loyers sans percevoir une contrepartie peuvent être constitutifs d'un acte anormal de gestion. Les décisions récentes ne font que confirmer, renforcer et compléter ce constat.

La renonciation au droit d'indexer un loyer, un potentiel acte anormal de gestion

La longévité et l'abondance de cette jurisprudence permettent d'appréhender à ce jour un certain nombre de situations, bien que la grande diversité des relations contractuelles laisse encore de la place à l'inédit.

C'est dans ce contexte que la Cour administrative d'appel de Douai¹ a jugé récemment que l'absence d'exécution d'une clause d'indexation des loyers était constitutive d'une renonciation à recette procédant d'un acte anormal de gestion.

L'administration fiscale à l'affût de l'acte anormal de gestion

Au cas d'espèce, dans le cadre d'une vérification de comptabilité, l'administration fiscale a constaté qu'une société louait à des sociétés sœurs et à ses associés des locaux dans le cadre de baux qui prévoyaient une clause d'indexation des loyers.

Or, la société bailleuse n'avait jamais indexé les loyers facturés aux locataires malgré l'existence de cette clause d'indexation. Dans ce cadre, la Cour a rappelé

le principe selon lequel la renonciation à recettes consentie par une entreprise au profit d'un tiers ne relève pas, en règle générale, d'une gestion commerciale normale, sauf s'il apparaît qu'en consentant un tel avantage, l'entreprise a agi dans son propre intérêt.

En matière d'acte anormal de gestion, il appartient en principe à l'administration fiscale, qui n'a pas à se prononcer sur l'opportunité des choix de gestion d'une entreprise, d'apporter la preuve de l'existence d'un acte anormal de gestion, en démontrant la réunion de l'élément objectif (appauvrissement de l'entreprise) et de l'élément subjectif (intention de l'entreprise d'agir contre son intérêt).

Toutefois, il existe des hypothèses dans lesquelles l'administration est dispensée de rapporter la preuve de l'élément intentionnel en présence d'une présomption simple² qui peut être renversée par la preuve de l'existence de contreparties suffisantes.

Le risque de redressement en cas d'acte anormal de gestion

Au cas particulier, la Cour a considéré que :

- L'administration fiscale était présumée avoir rapporté cette preuve du fait de l'absence d'exécution de la clause d'indexation et de l'existence de relations d'intérêts entre le bailleur et les preneurs,
- La requérante ne justifiait pas de l'existence d'une contrepartie suffisante dans la mesure où les preneurs n'avaient pas été, en tout état de cause, privés de la jouissance des locaux et forcés à quitter les lieux loués malgré les nuisances occasionnées par des travaux.

Dans ce cadre, la requérante a été redressée en matière d'impôt sur les sociétés à hauteur de la quote-part minorée des loyers.

Un risque à relativiser

En tout état de cause, il convient de nuancer la portée de cette décision. En effet, la caractérisation de l'acte anormal de gestion procède ici de la réunion d'un élément objectif (minoration des loyers) et de la présomption de l'anormalité résultant de la relation d'intérêts entre les parties.

Ainsi, cette décision permet de rappeler que la seule circonstance que le loyer soit minoré ne permet pas de caractériser un acte anormal de gestion.

Au demeurant, l'existence d'une minoration appelle à la prudence, car sauf cas exceptionnel, le risque de redressement reste pendant.

Le risque exceptionnellement estompé en période de Covid-19

Exceptionnellement, lors de la pandémie de Covid-19, les bailleurs ont été incités à renoncer dans certaines conditions à percevoir les créances de loyers (par ex : déductibilité fiscale des abandons de loyers, crédit d'impôt) sans risquer, dans ce cas particulier, de se faire redresser sur le fondement de l'acte anormal de gestion.

Prudence : les contrôles devraient s'intensifier dans le Monde d'Après

En dépit d'un certain relâchement sciemment organisé au début de la pandémie, les services fiscaux devraient continuer à intensifier leurs contrôles sur ces aspects notamment, dès lors qu'ils sont désormais dotés d'outils permettant d'accélérer la collecte des données concernant les contribuables.

¹ CAA Douai, 28 octobre 2021, n° 19DA00178.

² CE 24-2-1986 n 54253 et 54256, Éts Le Mérou.

Parole de partenaire promoteur

Chaque mois, Novaxia Investissement et la Lettre M² présentent un acteur talentueux de la copromotion

Pitch Immo est accompagné par Novaxia Investissement qui, pour le compte d'un de ses fonds, a fait l'acquisition sans conditions suspensives, en mai 2021, de l'ancien musée Pierre Cardin à Saint-Ouen. Cette parcelle de 2.900 m², désaffectée depuis 7 ans, bénéficie d'une localisation optimale entre les lignes de métro 13 et 14, au cœur de la ville de Saint-Ouen dans le quartier des docks. Le bâtiment sera recyclé en résidence étudiante.



So Cardin, Boulevard Victor Hugo à Saint-Ouen (93), copromotion Novaxia Investissement et Pitch Immo



Stéphane Pons

4 questions à Stéphane Pons
Directeur Général Délégué en charge des opérations de Pitch Immo

M² Quels projets avez-vous menés récemment ?

Nous venons de remporter un projet à Toulouse avec Novaxia Investissement, qui réalisera pour nous du portage foncier en vue d'une opération en copromotion.

Nous allons également développer sur le site de l'ancien musée Pierre Cardin à Saint-Ouen, une résidence étudiante en copromotion avec Novaxia Investissement. C'est un véritable projet de recyclage urbain. Nous allons concevoir une résidence étudiante à la place d'un bâtiment obsolète, tout en rendant à la parcelle de la pleine terre. Nous y réalisons actuellement de l'occupation temporaire qui permet l'accès à la culture aux habitants de Saint-Ouen, en collaboration avec la Mairie.

M² Que vous a apporté Novaxia Investissement sur ce projet ?

Novaxia Investissement nous a permis de mieux appréhender la prise de risque du fait du partage de l'opération, avec de l'achat sans conditions suspensives. C'est une collaboration en toute confiance.

M² En quoi Novaxia Investissement est audacieux ?

Le marché actuel de la promotion immobilière connaît une concurrence de plus en plus intense. Dans ce contexte de tension, seuls les acteurs les plus réactifs et agiles sauront se démarquer. Novaxia Investissement est un partenaire fiable et engagé qui partage avec Pitch Immo les valeurs de l'audace et de l'abnégation.

M² Quelles sont vos actualités à venir ?

Un véritable courant d'affaires se met en place entre les équipes, car le secret de cette dynamique repose à la fois sur la complémentarité des savoir-faire et sur la confiance et la vision partagée des projets.

Saint-Ouen (93) : Pitch Immo en copromotion avec Novaxia Investissement

Pendant la phase de portage et avant les travaux de recyclage, le bâtiment a été transformé en un tiers-lieu artistique, mis à disposition gratuitement par Novaxia Investissement et Pitch Immo. Une exposition y est organisée par Quai 36.

Pitch Immo et Novaxia Investissement y développeront en copromotion une résidence étudiante avec 200 logements, pour une surface de plancher de 5.000 m². Le projet sera réalisé sans artificialisation des sols. Il a été pensé dans la dynamique de la ville de Saint-Ouen qui accueillera le Campus hospitalo-universitaire, nécessitant des capacités de logements pour étudiants.

« Pitch Immo et Novaxia Investissement se sont positionnés en amont de la chaîne de valeur avec l'acquisition sans conditions suspensives. Cette alliance de l'épargne et du savoir-faire de Pitch Immo nous a permis de réagir de façon rapide et décisive par rapport à la concurrence. C'est un bel exemple de projet de recyclage urbain en collaboration au service de nos clients investisseurs. » explique Mathieu Descout, Président de Novaxia Investissement.

Pitch Immo en quelques mots...

En 30 années d'existence, Pitch Immo a prouvé son talent d'acteur référent de la promotion immobilière française. Au plus proche des usages et des demandes des futurs acquéreurs, Pitch Immo œuvre avec passion pour offrir un immobilier qui répond à leurs attentes.

Pitch Immo travaille avec les entreprises et artisans de proximité pour satisfaire les besoins des territoires. Écologie, intégration du bâti dans la ville, respect des identités régionales, qualité du logement... Cette liste est loin d'être exhaustive. Leurs défis sont toujours aussi nombreux. Pitch Immo continue de démontrer que l'immobilier concerté a un rôle toujours plus important à jouer dans la réponse de proximité à ces grands enjeux sociétaux et écologiques. Afin de co-construire les territoires de demain, Pitch Immo se réinvente, pour être encore plus proche de ses partenaires et aller plus loin.



Marie Pastier-Mollet
Avocat
Gide Loyrette Nouel



Etienne Chesneau
Avocat
Gide Loyrette Nouel

COVID-19 : ACTUALISATION DU DISPOSITIF D'AIDE AUX ENTREPRISES TOUCHÉES

Le décret n°2021-1581 du 7/12/21, publié au Journal Officiel du 8/12/21, modifie le régime du fonds de solidarité, des aides "coûts fixes rebond", "nouvelle entreprise rebond" et "loyers" à destination des entreprises particulièrement touchées par les conséquences de l'épidémie de covid-19. Focus sur les principales modifications à retenir.

1 CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ AU FONDS DE SOLIDARITÉ POUR OCTOBRE 2021

Le décret n°2021-1581 complète le décret n°2020-371 du 30 mars 2020 par un nouvel article 3-30 afin de :

- Prolonger le dispositif relatif au fonds de solidarité "applicable en septembre aux entreprises créées avant le 31/01/21".
- Prévoir que le fonds de solidarité s'applique pour compenser les pertes de chiffre d'affaires (CA) subies au cours du mois d'octobre 2021 par les entreprises suivantes :

→ Les entreprises ayant subi une interdiction d'accueil du public sans interruption en octobre 2021 et une perte de CA d'au moins 20 % au cours de cette période. Elles bénéficient alors d'une aide égale à 20 % du "CA de référence" ;

→ les entreprises ayant subi une interdiction d'accueil du public d'au moins 21 jours en octobre 2021 et une perte de CA d'au moins 50 % au cours de cette période. Elles bénéficient alors d'une aide égale à 20 % du "CA de référence" ;

→ Les entreprises ayant subi une interdic-

tion d'accueil du public, domiciliées dans un territoire soumis à un confinement pendant au moins 8 jours au cours du mois d'octobre 2021, et qui ont subi une perte de CA d'au moins 20 % au cours de cette période. Elles bénéficient alors d'une aide égale à la perte de CA dans la limite de 1.500 € ;

→ Certaines entreprises des secteurs "protégés" remplissant les conditions visées à l'article 3-30 I A 3° du décret¹ et sous réserve d'avoir subi une perte de CA d'au moins 10 %, d'avoir touché le fonds de solidarité au moins un mois entre janvier et mai 2021, d'être domiciliées dans un territoire soumis à l'état d'urgence sanitaire et ayant fait l'objet d'un confinement ou couvre-feu pendant au moins 20 jours au cours du mois d'octobre 2021, et justifiant avoir réalisé au moins 15 % du "CA de référence". Elles bénéficient alors d'une aide égale à 40 % de la perte de CA dans la limite de 20 % du "CA de référence" ;

→ Les entreprises ayant subi une perte de chiffre d'affaires d'au moins 50 % en octobre 2021, domiciliées dans un territoire soumis à un confinement pendant au moins 8 jours au cours du mois d'octobre 2021, et dont l'effectif du groupe est inférieur ou égal à 50 salariés. Elles bénéficient alors d'une aide égale au montant de la perte de CA dans la limite de 1.500 €.

Le décret définit par ailleurs la notion de "chiffre d'affaires de référence", laquelle varie notamment en fonction de la date à laquelle l'entreprise éligible a été créée. A titre d'exemple, pour les entreprises créées entre le 1/11/20 et le 31/12/20, il s'agit du CA réalisé au mois de janvier 2021.

Les aides susvisées ne sont pas cumulables. En outre, l'aide versée au titre du fond de solidarité pour le mois d'octobre 2021 "est limitée à un plafond de 200.000 € au niveau du groupe".

La demande d'aide doit être réalisée par voie dématérialisée, au plus tard le 31/01/22, et être accompagnée des justificatifs listés dans le décret.

2 PRÉCISIONS SUR LE VERSEMENT ET LE CARACTÈRE NON-CUMULATIF DE CERTAINES AIDES

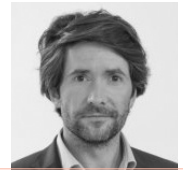
Le décret n°2021-1581 modifie par ailleurs le décret n°2021-1430 du 3/11/21 instituant l'aide "coûts fixes rebond" et le décret n°2021-1431 du 3/11/21 instituant l'aide "nouvelle entreprise rebond" pour préciser que :

- L'aide "coûts fixes rebond" et l'aide "loyers" ne sont pas cumulables ;
- L'aide "nouvelle entreprise rebond" et l'aide "loyers" ne sont pas cumulables ;
- Le versement de l'aide "coûts fixes rebond" annule, le cas échéant, les demandes d'aides "nouvelle entreprise rebond" déposées au titre des périodes éligibles de janvier 2021 à septembre 2021 et les demandes d'aide "loyers", dès lors que ces demandes n'ont pas encore été instruites par la direction générale des finances publiques ;
- Le versement de l'aide "nouvelle entreprise rebond" annule, le cas échéant, les demandes d'aides "coûts fixes rebond" déposées au titre des périodes éligibles du 1/01/21 au 30/06/21 et les demandes d'aide "loyers", dès lors que ces demandes n'ont pas encore été instruites par la direction générale des finances publiques ;
- Le versement de l'aide "loyers" annule, le cas échéant, les demandes d'aide non encore instruites par la direction générale des finances publiques déposées au titre de l'aide "nouvelle entreprise rebond" ou de l'aide "coûts fixes rebond".

¹ Voir conditions détaillées à l'article 3-30-I-A.3° du décret n°2020-371 du 30 mars 2020.



Patrick Colomer
Expert près la cour d'appel
de Paris
agrée par la Cour
de cassation
Chartered Surveyor - MRICS



Anthony Odile
Expert associé
Colomer Expertises

CARRÉ D'EXPERTS

RÉSIDENCES DE TOURISME

Attention aux loyers surévalués

Lorsqu'ils étudient l'acquisition d'une résidence de tourisme¹, les investisseurs professionnels doivent être particulièrement vigilants à l'appréciation de la valeur locative lorsque le vendeur est un investisseur non professionnel au risque de subir une baisse de loyer à l'avenir. Explications et points de vigilance à retenir.

La raison du potentiel loyer surévalué et son risque

Cédant à des particuliers comme un produit de défiscalisation, certains promoteurs de résidences de tourisme ont fixé des loyers à des niveaux supérieurs à la valeur locative dans une approche financière décorrélée de l'exploitation. Le risque pour le propriétaire (initial ou les suivants) est de devoir faire face à des baisses de loyer significatives lors de la révision de loyer ou lors du renouvellement. Afin d'éviter toute mauvaise surprise ou de l'anticiper, l'investisseur doit comparer le loyer à la valeur locative.

La valeur locative basée sur la performance de l'exploitant

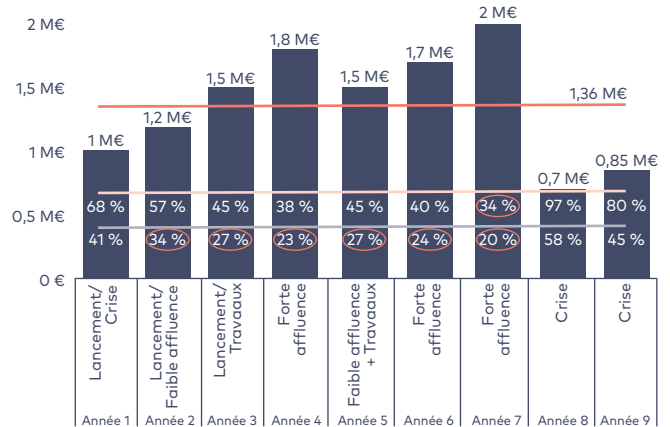
Connaître les performances de l'exploitant est essentiel pour évaluer la valeur locative. Elle est calculée en appliquant un taux de recette sur le chiffre d'affaires (CA) normatif en intégrant la durée des séjours, la saisonnalité et la catégorie des logements. Il est indispensable de raisonner sur un cycle de 9 années en intégrant dans le modèle économique : une phase de lancement d'au moins 3 ans, des fermetures pour travaux de rénovation/entretien, des années de forte influence, des années de faible influence et des périodes de crises.

Le taux de recette ne doit pas excéder 35 %

Le taux de recette applicable pour les résidences de tourisme est compris entre 25 et 35 % du CA normatif. Un taux de recette plus important met le fonds en péril. Des taux de recette de 50 % sont constatés lors de locations nouvelles (absence de fonds à acquérir). Afin de créer une valeur de fonds de commerce, le preneur n'aura pas d'autre choix que de réduire le loyer ou de rendre les clés. L'investisseur devra donc être prudent sur la rentabilité "garantie" de son investissement.

En prenant l'exemple d'une résidence de tourisme pouvant atteindre un CA max. de 2 M€ et en appliquant sur le chiffre d'affaires moyen les taux de prélèvement suivants : 50 % en location nouvelle et 30 % en renouvellement, le loyer moyen sur la durée d'un bail de 9 ans ressort à 681.000 € contre 408.000 €, soit une baisse d'env. 40 %.

Un taux d'effort de 50 % sur un cycle n'est supportable qu'une seule année contre six pour un taux d'effort de 30 %. Les loyers financiers étant décorrélés de la valeur locative, ils devraient être écartés lors des renouvellements. Les modalités de fixation sont différentes.



- Chiffre d'affaires
- Chiffre d'affaires lissé sur 9 ans
- VL de renouvellement : taux de recette 30 % du CA lissé
- Location nouvelle : taux de recette 50 % du CA lissé
- Taux d'effort acceptable/chiffre d'affaires hébergement

Une méthode d'évaluation à faire évoluer

La meilleure approche pour appréhender la valeur locative est celle qui répartit la rentabilité de l'exploitation entre le bailleur et le locataire, pour rémunérer le capital (les locaux) et le travail de l'exploitant, en intégrant les risques. Cette approche anglo-saxonne dénommée Gross Operating Profit (GOP) est très peu pratiquée en France. Un loyer fixe avec une quote part variable sur le chiffre d'affaires permettrait un équilibre.

¹ Une résidence de tourisme comprend des services et des équipements communs. Contrairement à un hôtel, elle est composée de logements entiers gérés par un exploitant unique, qui mutualise les locaux à usage collectif. Elle a l'obligation de louer 70 % des logements à une clientèle de tourisme et doit, sauf exceptions, avoir une capacité minimum de 50 lits.

PROPTECH-INNOVATIONS



3 QUESTIONS À...

Nicolas Dadoun

Fondateur d'Yggad, plateforme dédiée à la constitution et la gestion du patrimoine et Directeur général associé de Hyperion Capital

M² Quel est le concept d'Yggad ?

N. D. Yggad est une application mobile à but pédagogique. Créée par le cabinet en gestion de patrimoine Hyperion Capital, son objectif est de rendre accessible l'information professionnelle auprès de tous.

Yggad veut contribuer à développer la culture économique, financière et fiscale pour donner les clefs de connaissance nécessaires aux investisseurs.

En vulgarisant des sujets techniques, Yggad offre du temps. Les échanges sont plus construits et plus techniques avec nos utilisateurs (800 clients pour plus de 120 M d'encours).

M² Quels sont vos projets à venir ?

N. D. Nous avons beaucoup d'idées mais, nous essayons de ne pas nous éparpiller. Notre 1^{er} métier est la gestion de patrimoine.

Faire vivre l'application et répondre aux différentes questions sur le Chat est notre 1^{er} enjeu.

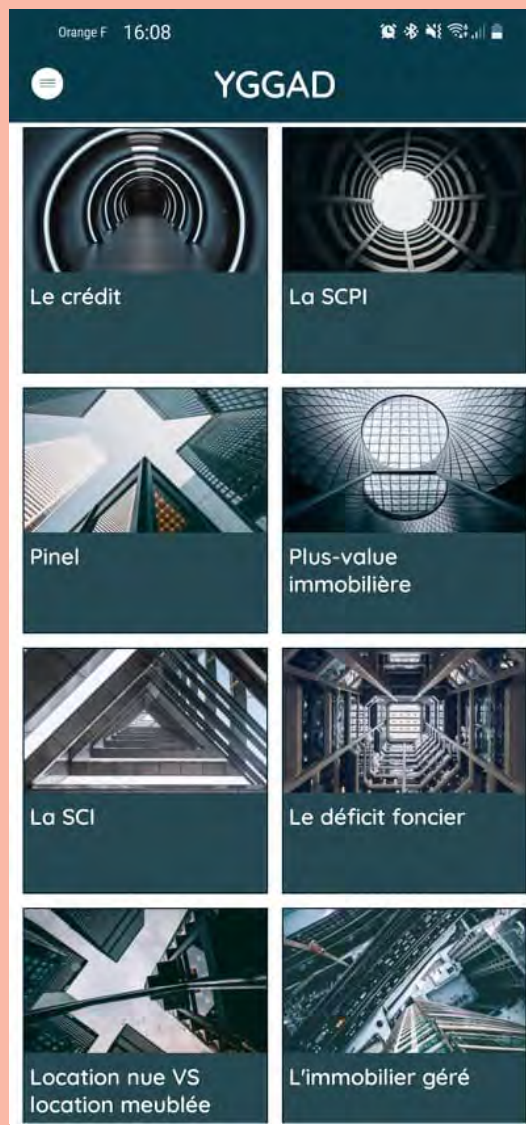
Dans les projets futurs, nous allons sortir une nouvelle section : OPCVM.

Nous ferons des présentations de gérants d'actifs ainsi que du fonds gérés par ces derniers.

L'objectif est de donner une vision approfondie des supports d'investissement pour les lecteurs désireux de comprendre ce sur quoi ils investissent.

M² Quel est le business model ?

N. D. Yggad est gratuite et le restera pour ses utilisateurs. Cet investissement ne se veut pas rentable mais bien un outil d'accompagnement dédié aux jeunes actifs.



À SAVOIR



Plug'Heur, qui propose des stations de chargement en libre-service destinées aux centres commerciaux et aux espaces à fort trafic en permettant de mutualiser l'utilisation des batteries, a reçu le prix "Coup de pouce des fournisseurs innovants" de la 8^{ème} Nuit du Commerce Connecté pour ses bornes de recharge innovantes dédiées aux smartphones. Plug'Heur a fait partie des 110 entreprises candidates aux prix de la Nuit du Commerce Connecté.

Cet événement a réuni un jury de 30 personnalités (dont Alexandre Rubin, CEO de Yves Rocher France & Benelux ou Pierre Aoun, Président chez Nocibé) issues du monde du retail et un public de 1.000 professionnels.



Qlower, assistant intelligent de gestion comptable et fiscale, propose désormais sa solution digitale aux bailleurs institutionnels, aux foncières et aux gestionnaires de biens immobiliers. En associant la solution de gestion locative de Pinql à l'outil comptable et fiscal Qlower (qui fournit un service automatisé de management/comptabilité/fiscalité immobilière), les foncières et gestionnaires d'actifs immobiliers disposent d'une solution complète et intuitive du marché. L'assistant intelligent produit les baux, les états des lieux, automatise l'envoi des quittances, génère les relances et détecte les impayés en temps réel grâce à l'OpenBanking. Qlower couvre déjà la plupart des régimes fiscaux français. Le volet "relation client" n'en est pas pour autant oublié. Son équipe spécialisée en gestion de patrimoine apporte des conseils adéquats, répondant aux enjeux des investisseurs (économies, gain de trésorerie, défiscalisation, transmission,...). Ce service patrimonial appuie ses recommandations et projections sur les chiffres réels de la comptabilité et de la fiscalité produite. Grâce aux informations renseignées par l'utilisateur, Qlower repère de potentielles économies liées à la renégociation de crédits ou d'assurances. Fonctionnement pour les professionnels :

- Le paiement du loyer est reconnu en temps réel et la quittance est générée automatiquement dans la foulée.
- Chaque lot et chaque locataire disposent de leur comptabilité, simplifiant le suivi opérationnel et l'établissement des soldes de tout compte.

Solution d'ores et déjà utilisée par Smart Invest Immo et Greenliving. CEO de Qlower : Christophe Duprat.



Matterport a lancé le fichier BIM et le plug-in Autodesk Revit, solution pour accroître l'efficacité, stimuler la productivité et réduire les coûts de modélisation des bâtiments de 70%. Le fichier BIM (Building Information Modeling) représente un nouveau service qui réduit le temps et les coûts de la modélisation des informations du bâtiment pour le secteur de l'architecture, de l'ingénierie et de la construction. Grâce à un service désormais inclus dans l'abonnement Matterport, les clients peuvent en un clic transformer un jumeau numérique Matterport capturé par une caméra 3D compatible en un fichier BIM prêt à l'emploi. Le résultat est fourni en quelques jours, prêt à être introduit dans l'application BIM de leur choix. En complément, Matterport a également annoncé un nouveau système de plug-in pour les clients d'Autodesk® Revit®, le principal logiciel BIM utilisé dans l'industrie pour créer des modèles d'espaces pour la conception, la visualisation, l'analyse et la construction. Les architectes, concepteurs et ingénieurs du bâtiment peuvent immédiatement télécharger le fichier BIM de Matterport dans Revit et commencer à créer et à gérer les informations d'un projet de construction ou de conception étape par étape.



MYRE Myre, plateforme SAAS collaborative qui assure et optimise en temps réel la gestion de données relatives à des actifs immobiliers destinée aux sociétés de fund management, d'asset management immobilier, de property management et aux directions immobilières, a réalisé une levée de fonds de 7 M€ menée par NewAlpha. Ses investisseurs historiques (dont Naxicap Partners, HWA et Jean Peyrelevade) ont significativement participé à ce tour de table. Le Groupe Terrot ainsi que les anciens dirigeants de Cassiopae RE sont entrés au capital ainsi que les collaborateurs de Myre. Objectifs de cette levée de fonds : doubler les effectifs, accélérer la croissance commerciale en s'implantant dans de nouveaux pays en Europe, s'adresser à une nouvelle typologie de clients (directions immobilières des grandes entreprises). Fondateurs : Déborah Fritz, Isabelle Cohen et Ariel Boukobza. Effectif : 35 collaborateurs répartis à Paris et à Lyon.



Kaufman & Broad a choisi la solution Move & Connect, qui fournit des solutions mobiles innovantes en permettant d'utiliser une carte SIM multi-opérateurs, pour connecter ses bureaux éphémères de vente de programmes immobiliers. Ses points de vente bénéficient d'offres sur mesure et plug & play. Move & Connect garantit une connexion performante et haut débit. Près de 50 points de vente sont équipés chaque année.

Docsenligne, solution web et mobile qui donne accès à tous les documents juridiques liés à l'immobilier destinés aux cabinets de conseil en immobilier. Tout est archivé en ligne, que ce soit sur un ordinateur, une tablette ou un téléphone. Les professionnels de l'immobilier peuvent, en quelques clics, créer, éditer et signer leurs documents juridiques.



Benoît Raimbert
Avocat associé
Simon Associés

LE BAIL COMMERCIAL VU PAR UN AGENT CONVERSATIONNEL

Comparé à certaines autres branches du droit en général et du droit immobilier en particulier, le praticien qui s'y intéresse peut regretter que le bail commercial, pierre angulaire de la relation locative et élément essentiel de la valorisation de n'importe quel actif immobilier professionnel, donne globalement si peu à penser.

Compte tenu de son rôle éminent, on pourrait s'attendre à ce que le bail commercial fasse l'objet d'une politique législative (et sinon judiciaire) un tant soit peu plus lisible et à une réflexion doctrinale plus structurée et approfondie. D'autant qu'il est directement concerné par toutes les évolutions sociales et juridiques notables au cours des dernières années : accessibilité aux personnes handicapées des ERP, réforme du droit des obligations, RGPD, transition écologique et amélioration de la performance environnementale des bâtiments, révolutionnaires et réformes du numérique et du digital.

Tout cela s'est trouvé à chaque fois traité par une clause type (plus ou moins claire et plus ou moins adaptée) reprise de bail en bail comme un "mème" par tous types de rédacteurs (puisque de toute façon n'importe qui peut rédiger un bail, c'est bien connu) dont il n'est pas certain qu'ils aient tous le souci de comprendre tout ce qu'ils écrivent.

Qu'à cela ne tienne, les évolutions du bail commercial sont donc laissées à la loi du marché (c'est-à-dire à celle du plus fort) et dépendent donc presque exclusivement de l'état du rapport de force bailleur/preneur. Dans cette relation (rarement fluide et harmonieuse) qui s'articule autour de la seule question existentielle qui vaille en la matière, à savoir "qui paye quoi ?", le bailleur défend corps et âme son rendement locatif tandis que le locataire s'acharne à maîtriser le montant des charges susceptibles de lui être facturées.

Dans ce contexte, il n'est pas étonnant qu'une autre révolution majeure actuellement en marche soit jusqu'à maintenant demeurée un impensé des baux commerciaux : l'intelligence artificielle (IA).

Pourtant, les "agents conversationnels" sont déjà là, prêts à appréhender, si on leur demande, le monde des baux commerciaux qui, lui, les ignore.

On peut ainsi aujourd'hui mener avec ces "chatbots", gratuitement et en français, des dialogues basés uniquement sur le traitement de données ayant toute l'apparence d'une pensée qui, à bien des égards, surpasse celle de professionnels des baux commerciaux avec qui on peut discuter "en chair et en os".

Voilà de quoi peut-être, en ce début d'année 2022, initier la réflexion de certains ou influencer sur celle des autres. Tous pourront la poursuivre en consultant l'avis du comité national d'éthique du numérique relatif aux agents conversationnels du 15/09/21¹.

Illustration avec quelques morceaux choisis d'une série de "questions-réponses" avec GPT-3², un de ces agents conversationnels généralistes :

Qu'est-ce que l'IA a déjà apporté au droit français des baux commerciaux ?

GPT-3 : L'IA a permis de réduire le temps d'évaluation de la valeur locative d'un bien à l'aide de modèles mathématiques [qui font] des calculs très rapides.

Quels sont ces modèles mathématiques ?

GPT-3 : Il y a un modèle mathématique qui est appelé "modèle du marché"... [II] consiste à prendre un nombre de critères et à les pondérer pour [...] évaluer la valeur locative d'un bien en fonction de la localisation du bien, de sa superficie, de son état, de son nombre d'étages ...

Quel rôle le rapport de force entre bailleur et locataire joue-t-il dans la pratique des baux commerciaux ?

GPT-3 : Lorsqu'il y a moins de transactions, les locataires sont plus forts. Cela se ressent dans le fait qu'ils ont une position plus forte pour négocier leurs baux commerciaux.

Quand les bailleurs sont-ils plus forts ?

GPT-3 : quand ils peuvent choisir entre plusieurs locataires.

Quel rôle la bonne foi joue-t-elle dans les relations entre les parties ?

GPT-3 : La bonne foi est un élément important dans les relations entre bailleurs et locataires. Il faut que les deux parties agissent de bonne foi.

Qu'est-ce qu'être un bailleur de bonne foi ?

GPT-3 : Être un bailleur de bonne foi, c'est agir dans le sens du locataire. Cela veut dire qu'il faut que le bailleur fasse tout ce qui est en son pouvoir pour que le locataire puisse exercer son activité et la faire prospérer.

Et qu'est-ce qu'un locataire de bonne foi ?

GPT-3 : Un locataire de bonne foi est celui qui respecte les clauses du bail commercial.

Qu'est-ce qu'une relation locative éthique ?

GPT-3 : Ce qui serait bien, dans la mesure du possible, c'est que le locataire et le propriétaire se rencontrent, échangent leurs points de vue [...]. S'ils se perdent en route, il devient alors possible de faire appel à un juge. Pourquoi ne pas le laisser le départager ? Une illusion de justice est toujours préférable à sa réalité.

¹ https://www.ccne-ethique.fr/sites/default/files/2_cnpen_26nov_210297_web.pdf

² Modèle de langage développé la société OpenAI.



Tania Frank
Expert immobilier
Ingénieur BTP
MRICS, Recognised
European Valuer (REV)
Membre de l'IFEI

RÉGIONS UP !

LE MARCHÉ TERTIAIRE LOCATIF DE STRASBOURG AFFICHE UNE GRANDE MATURITÉ

Le territoire Strasbourg-Eurométropole est porté par une démographie croissante (500.510 habitants +0,6 % sur un an) mais aussi par l'impulsion du nouveau quartier tertiaire "Archipel" situé à proximité des principales institutions européennes. Le parc tertiaire, qui représente plus de 3,12 M de m², offre des valeurs locatives stables et intéresse de plus en plus les investisseurs.

L'Archipel, véritable booster du marché tertiaire strasbourgeois

Situé à proximité des institutions européennes, le quartier d'affaires international "Archipel" est un nouveau lieu stratégique pour le développement de l'agglomération Strasbourg-Eurométropole. En effet, il constitue un nouveau quartier mêlant activités tertiaires tournées vers l'international, commerces et habitat sur une superficie de 4 hectares. Il regroupe 45.000 m² de bureaux destinés au tertiaire supérieur et 30.000 m² pour les institutions européennes, à proximité du Nouveau Parc d'Exposition de 30.000 m² en cours de livraison.

Surface du parc tertiaire Strasbourg T4 2020

3,12 M
M²

LM², source : CBRE Research.

Taux de vacance S1 2021

3,9 %

La stabilité de la demande placée

Le marché locatif tertiaire de Strasbourg affiche une grande maturité avec une demande placée stable depuis 6 ans : 75.000 m², dont 50 % porte sur des surfaces neuves.

Au S1 2021, la demande placée s'est élevée à 46.100 m² dont 19.300 m² de surface neuve. Sur la même période, l'offre immédiate a atteint 120.600 m² avec une part de neuf/restructuré de 11 %).

En 2020, 175 transactions ont été comptabilisées, pour une moyenne de 64.000 m² par opération.

Offre immédiate et demande placée (en milliers de m²) - Strasbourg



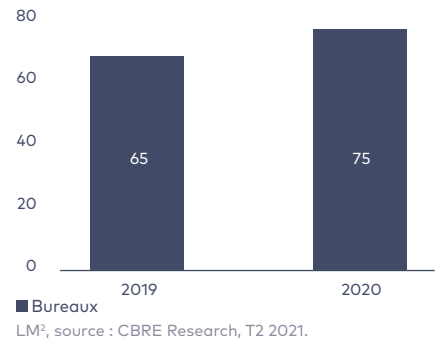
Des valeurs locatives inférieures à 200 €/m²/an

Depuis plusieurs années, le loyer prime neuf et ancien est stable : 195 €/m²/an HT HC maximum pour le neuf et 160 € pour l'ancien.

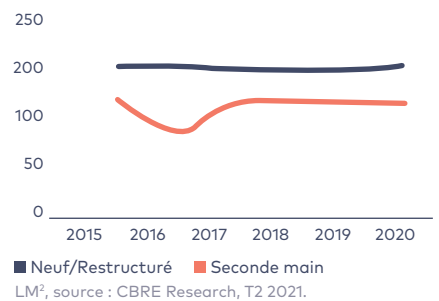
La pénurie de foncier

Le marché manque de nouveaux projets, faute de foncier disponible. On constate un recentrage de la demande placée vers les produits de centre-ville malgré une baisse de l'offre disponible et un positionnement de nouveaux programmes neufs dans le diffus. La part du neuf est positionnée autour des nouveaux quartiers : Les 2 Rives, l'Espace Européen de l'Entreprise et l'Archipel.

Évolution des volumes investis à Strasbourg (M€)



Évolution des loyers de bureaux Strasbourg (€/m²/an HT HC)



Valeurs locatives et vénales - S1 2021

	Loyers faciaux €/m ² /an	Prix de vente €/m ² HT ou HD
Neuf/restructuré	130-195	2.200-2.600
Récent	125-150	ND
Ancien	75-160	650-1.950

LM², source : CBRE Research.



Loïs Moulas
Directeur Général
OID

La nécessité de renforcer les ressources humaines et financières pour être à la hauteur des défis à relever

Poussé par une montée en compétences générales des professionnels et du grand public sur les enjeux environnementaux, le secteur de l'immobilier durable s'est professionnalisé en 2021. L'année aura été rythmée par la multiplication des avancées réglementaires sur tous les fronts géographiques (France et Europe) et thématiques (carbone, finance durable, etc.). Les perspectives 2022 sont pleines de promesses car les attentes venant des investisseurs et du régulateur vont croissantes, débloquant ainsi les budgets pour pouvoir accélérer la transition écologique du secteur. Néanmoins, les besoins en ressources humaines et financières ne sont pas toujours à la hauteur des défis à relever.

Les hautes attentes des investisseurs internationaux en termes d'immobilier durable

Notre attention est, par habitude, focalisée sur les petits pas réglementaires franco-français, à savoir :

- La sortie des seuils en valeur absolue du DEET, qui déterminent ce que se doit d'être un immeuble tertiaire "vert" en France,
- Les débats, plus ou moins militants, d'experts et de lobbyistes sur la RE2020, préfigurent des constructions neuves moins carbonées.
- La loi Climat et Résilience qui annonce la fin des passoires thermiques avec l'interdiction progressive de mise en location en fonction des classes DPE et la limitation de l'artificialisation des zones naturelles d'ici à 2030.

Cependant, nous faisons deux pas en arrière quand nous avançons de trois, en toute normalité : l'application de la REP (Responsabilité Elargie du Producteur) a été différée d'un an, la RE 2020 devrait être rebaptisée RE 2022, les commerces et les hôtels semblent toujours échapper au DEET puisque les seuils en valeurs absolues n'ont pas encore été arbitrés, etc.

Et en même temps, la lame de fond "verte" vient de Bruxelles, des Conseils d'Administration et du haut de la chaîne de valeur : les investisseurs. En effet, les réglementations nationales permettent aux acteurs de se préparer à une poussée très forte des attentes des investisseurs internationaux, surfant sur la déferlante de réglementations européenne et internationale : CSRD ; Taxinomie ; Ecolabel ; NFRD ; TNFD ; etc. L'immobilier durable français est désormais européen.

L'accélération de la transition écologique du secteur immobilier est effective

La prise en compte des critères ESG (Environnement Social Gouvernance) dépasse désormais largement les murs de la traditionnelle "Equipe RSE" des plus grandes entreprises. Elle s'invite dans de nombreuses structures, comme les comités RSE composés d'administrateurs en besoin croissant de compréhension et de solutions. Cela concerne aussi les plus petits acteurs immobiliers (bailleurs, promoteurs et prestataires) longtemps soustraits aux obligations en la matière, ainsi que les équipes opérationnelles, asset managers, fund managers et services supports. Tout ceci a généré en 2021 un formidable besoin de formation et d'accompagnement, qui continuera à croître en 2022.

La nécessité d'injecter des capitaux et notamment en recrutement

Les besoins en ressources humaines et financières ne sont pas toujours en phase avec les attentes croissantes, que l'on parle de celles du régulateur (l'Etat), des dirigeants ou des investisseurs. En effet, les attentes et les besoins subséquents croissent actuellement bien plus vite que les budgets et les compétences ! Outre que l'on en demande plus au "Doers" sans leur en donner les moyens, cela crée une réelle opportunité sur le marché du travail où l'expérience et les compétences techniques sur l'immobilier durable seront de plus en plus prisées.

Rappel des défis à relever

Le secteur immobilier français représente 25 % des émissions de GES de la France qui va devoir quasiment doubler ses réductions annuelles d'émissions de gaz à effet de serre pour parvenir à atteindre l'objectif de décarbonation à 2030 de -49 % par rapport à 2015 fixé par la Stratégie Nationale Bas Carbone.

Le message concorde avec celui que l'on retient de la publication du 1^{er} volet de son 6^{ème} rapport d'évaluation sur le changement climatique en août 2021 par les scientifiques du GIEC : le réchauffement climatique est induit par les activités humaines ; il est en cours, même si la limitation de l'augmentation de température planétaire à 2 degrés est toujours hypothétiquement possible. Il nous faut accélérer la décarbonation de l'économie ainsi que les politiques d'adaptation.

Enfin, pour les investisseurs immobiliers professionnels, le chantier de la transition environnementale du logement (2/3 des émissions du secteur immobilier) devrait prendre son essor en 2022. C'est la résultante de la réallocation des investissements sur cette classe d'actifs héritée des incertitudes contextuelles sur le tertiaire, de l'article 97 de la loi Elan et des perspectives introduites par la loi Climat et résilience de pénalisation des passoires thermiques.



Dossier n°1

DATA CENTERS : CAP VERS LES ZONES URBAINES AVEC UN FORMAT RÉDUIT ET PLUS VERT

À mesure que le nombre d'activités en ligne explose, le parc des data centers s'étend. L'année 2021 s'est même arrêtée sur un record historique. Néanmoins, ses réponses à des problématiques d'envergure sont vivement attendues. Le parc doit se verdier et s'étendre dans les zones urbaines afin de répondre aux besoins des nouvelles applications qui nécessitent des puissances de calculs de plus en plus fortes.

LA CLASSE D'ACTIFS BIJOUX DE L'IMMOBILIER

La croissance exponentielle de la data booste le marché des data centers

Propulsée par le développement de l'industrie 4.0 (IoT¹, IA², le cloud computing³, ...) l'essor significatif du télétravail et l'évolution de nos modes de vie, la data est considérée comme le nouvel "or noir du 21^{ème} siècle".

Le parc de data centers, dont la taille ne s'exprime pas en m² mais en mégawatt (MW), est donc voué à croître. Sans surprise, les investisseurs en immobilier professionnel s'intéressent de plus en plus à la classe d'actifs.

¹ Internet des Objets.

² Intelligence Artificielle.

³ La pratique d'héberger et de gérer les données sur Internet et non sur un serveur local.

Le marché également boosté par la prise de conscience de la valeur de la data

Outre la demande croissante, le marché des data centers est boosté par la prise de conscience générale de la valeur de la data. Les acteurs économiques veulent certes la multiplier, mais aussi protéger au maximum sa conversation. Ce dernier pan est aidé par le législateur qui favorise également l'extension du parc de data centers. En effet, le marché européen est particulièrement dynamisé par la mise en place du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) qui impose le maintien de la data collectée par les acteurs domiciliés en Union Européenne sur ce même sol. Plus en détails, depuis le début de l'année 2021, ces structures ont l'obligation de stocker les données d'identification personnelle dans un data center implanté sur le territoire européen (sauf en cas d'arrangements contractuels établis). Cela a généré le rapatriement de nombreux services de traitement et de stockage de données de l'extérieur vers les pays européens.

MégaWatt : unité de mesure de la taille des data centers



POINT DE VUE

Maxime Gallet
Director, Construction Management
Equinix



Héberger les données sur le territoire national est un impératif de souveraineté

Les principales problématiques pour développer de nouveaux data centers relèvent à la fois du lieu (question immobilière) et de la durée d'obtention des permis (question administrative).

Les data centers représentant les plateformes logistiques du web, il s'agit de **trouver des emplacements disponibles à proximité des nœuds de fibre**. Ces emplacements doivent bénéficier d'une capacité de raccordement électrique efficace.

Pour ajouter à la complexité du sujet et à l'explosion des besoins liés à la numérisation croissante des activités, les data centers se heurtent également à une **grande complexité administrative**, qui augmente considérablement le temps de réalisation d'un projet (ICPE, agréments, permis de construire...). Si les principes qui les sous-tendent sont compréhensibles, certaines contraintes se superposent et créent une insécurité économique et juridique qui peut représenter un frein à l'investissement.

Les décideurs publics locaux doivent avoir connaissance des bénéfices apportés par les data centers :

- Possibilité de raccordement à un réseau de chaleur urbain afin de chauffer des immeubles de bureaux ou d'habitation, utilisation du froid des centrales créées,
- Déploiement immédiat de la fibre dans la zone,
- Emplois locaux,
- Revalorisation urbaine.

Malgré le besoin d'héberger les données sur le territoire national (un impératif de souveraineté), les data centers pourraient rester un actif de niche du fait de ces difficultés. Il est donc essentiel que les acteurs des data centers travaillent main dans la main avec les collectivités locales et les services de l'Etat pour renforcer la digitalisation et la modernisation du tissu économique local.

Ils doivent donc se positionner comme des partenaires fiables, avec une vision à long terme, et savoir s'adapter aux spécificités locales.

LE PARC DOIT CERTES S'ÉTENDRE MAIS AUSSI AFFRONTER DES DÉFIS DE TAILLE

L'obligation de réduire la consommation énergétique des data centers de 60 % d'ici 2050

Si le parc doit s'étendre, le secteur doit répondre à des enjeux environnementaux et de durabilité. Les data centers sont aujourd'hui à l'origine de 25 % des émissions de gaz à effet de serre liées aux activités numériques. La consommation énergétique est le 1^{er} poste de dépenses des data centers principalement à cause de la climatisation (49 %, devant la construction, la maintenance et la sûreté). La filière s'est saisie du sujet et a lancé une initiative commune au niveau européen : Climate Neutral Data Centre, dont l'objectif est d'atteindre la neutralité carbone en 2030. Cette initiative est basée sur 5 engagements : réduction des PUE (Power Usage Effectiveness), 100 % de l'énergie utilisée décarbonée, économies d'eau, réparation et réutilisation des serveurs et réutilisation de la chaleur dégagée.

Concernant la France, le législateur a donné pour objectif la réduction de consommation énergétique des data centers français de 40 % d'ici à 2030 et de 60 % en 2050.

La nécessité de renforcer la puissance des data centers pour répondre aux besoins des nouvelles applications

Le parc des data centers s'est développé en répondant à une finalité : centraliser le maximum de puissance de traitement dans un seul data center d'entreprise ou dans un service de cloud. Ainsi, les data centers sont souvent implantés dans des lieux géographiquement éloignés des endroits depuis lesquels les données sont sollicitées.

Or, les applications Edge Native*, se multiplient et consomment de plus en plus de données notamment en proposant de nombreuses vidéos haute définition. De nouveaux besoins de puissance de calcul s'imposent donc à elles, à proximité des terminaux, afin de ne pas saturer les réseaux de transmission.

La puissance renforcée par la proximité du data center avec le lieu de la sollicitation de la data

Pour permettre à la prochaine génération d'applications de fonctionner grâce à une puissance de traitement à proximité immédiate, un réseau de data centers distribués nommé "Edge computing" a été créé. L'infrastructure distribuée consiste en le fait de rapprocher des infrastructures IT de l'endroit depuis lequel elles sont sollicitées. En effet, les Edge Native* requièrent un ensemble de fonctionnalités bien précises que les architectures IT classiques ne peuvent pas fournir partout. Il s'agit notamment d'une latence du réseau très faible et d'une bande passante élevée. La latence, qui est le délai entre la transmission et la réception de données sur un réseau, est très sensible à la distance : plus la puissance de traitement des utilisateurs est proche, plus la latence est faible.

Exemple concret : dans le secteur de la grande distribution, les magasins peuvent être équipés de systèmes de vidéo surveillance afin de leur permettre de fonctionner sans caisses (à l'instar des magasins Amazon Fresh). Ces caméras haute définition (4K) nécessitent une bande passante de 15 à 32 Mbps et une faible latence qui permettraient d'enregistrer les achats en temps réel dont seule la nouvelle génération de data centers est capable.

*Les applications natives Edge sont conçues pour s'exécuter sur un réseau distribué. Elles doivent être : Hautement modulaire pour faciliter le déploiement sur plusieurs emplacements ; exécutées en temps réel pour débloquer la valeur du traitement à latence ultra-faible à la périphérie du réseau ; flexible et portable pour pouvoir fonctionner sur tous les types de matériel Edge, d'un serveur à un Raspberry P.

INTERVIEW

Séraphin Bravard
Directeur Data Center Solutions France
CBRE



M² Quel est le poids de l'immobilier dans les data centers ?

S. B. L'immobilier ne représente que 30 % de l'investissement total contre 70 % pour l'équipement du bâtiment, ce qui en fait un actif dont le coût de construction (+10.000 €/m²) est de loin le plus élevé du marché immobilier.

C'est un marché de niche et confidentiel dominé par des utilisateurs qui sont en majorité propriétaires de leurs actifs et pour lequel le nombre de transactions à l'année se compte sur les doigts d'une main.

M² Quelle est son évolution depuis 10 ans ?

S. B. Cet actif est au carrefour des enjeux de politique publique : transition écologique, aménagement du territoire et souveraineté numérique (RGPD) qui oblige les acteurs du Cloud à stocker les données sur le territoire européen et qui va évidemment servir le développement des data centers dans l'hexagone.

La crise sanitaire n'a fait qu'accélérer la transformation digitale et l'externalisation de l'informatique, les données sont maintenant mutualisées dans des data centers dit de colocation.

Les "colocation providers", qui construisent et équipent le bâtiment dominant très largement le marché.

CBRE analyse d'ailleurs les tendances en mesurant les principaux marchés de la colocation européen que sont Francfort, Londres, Amsterdam et Paris (FLAP). La croissance de ce marché, qui s'apprécie en mégawatt MW et plus en m², est phénoménale et a doublé en 5 ans.

M² Quel type d'investisseurs anime le marché français ?

S. B. Les investisseurs sont principalement des "colocation providers" américains. Ces acteurs voient la France et l'Europe comme un merveilleux relai de croissance dû au retard de leur transformation digitale et de leur fort pouvoir d'achat.

Les principaux Cloud Providers commencent à investir dans leurs propres infrastructures. On pense évidemment au français OVH et au projet Amazon à Brétigny-sur-Orge qui serait le 1^{er} GAFAM à avoir son propre data center en France.

M² En quoi les data centers ne peuvent pas être appréhendés comme de simples actifs immobiliers ?

S. B. Il s'agit d'infrastructures qui s'installent dans le temps. Telle une gare pour les hommes et les marchandises, le data center permet d'échanger, de traiter et de stocker l'information.

La contractualisation entre l'opérateur et l'utilisateur ne se fait pas au travers d'un bail, mais via un contrat de prestation de services.

LA FRANCE, 4^{ÈME} MARCHÉ EUROPÉEN POUR LA DEMANDE PLACÉE

Le parc européen des data centers a doublé en 5 ans

Le parc des 4 principaux marchés européens de data centers appelé FLAP (Francfort, Londres, Amsterdam et Paris) ne cesse de s'étendre d'année en année.

Il a atteint la taille de 2.143 MW au T3 2021, +23 % sur un an (1.748 MW en 2020), et +50 % par rapport à 2016.

Le marché européen des data centers bénéficie de la stabilité politique de la zone, considérée comme assez sécurisée.

2021, année record pour la demande placée européenne

Bien que les chiffres du T4 2021 propre au marché FLAP ne soient pas encore connus, nous pouvons affirmer que 2021 a été une excellente année pour le marché européen de la demande placée.

Les prévisions annonçaient une demande placée de 355 MW pour l'ensemble de l'année 2021, +77 % par rapport à 2020 et 2019 (201 MW).

Sur les 9 premiers mois 2021, la demande placée des data centers observée au sein du marché FLAP s'était élevée à 275 MW, contre 197 MW sur la même période 2020 et 182 MW sur celle de 2019.

Le T3 2021 avait enregistré une demande de 134 MW et avait déjà dépassé celles des trimestres précédents (92 MW au T1 et 48 MW au T2).

Vol de la couronne britannique par l'Allemagne

Londres avait dominé le marché de la demande placée en 2020. Selon les prévisions 2021, Francfort devrait voler le titre de leader européen à Londres.

Elles annonçaient 130 MW pour le marché de Francfort, contre seulement 90 MW pour le marché londonien. Amsterdam devrait occuper le 3^{ème} rang avec 72 MW et Paris la 4^{ème} et dernière avec 63 MW.

Le retard du marché français s'explique par ses débuts timides dans l'industrie du data center.

L'explosion de l'offre neuve

Comme pour la demande placée, nous ne sommes pas en possession des chiffres définitifs de 2021. Néanmoins, nous pouvons nous aventurer à écrire que le marché de l'offre neuve a explosé : les prévisions annonçaient 394 MW, contre 173 MW en 2020.

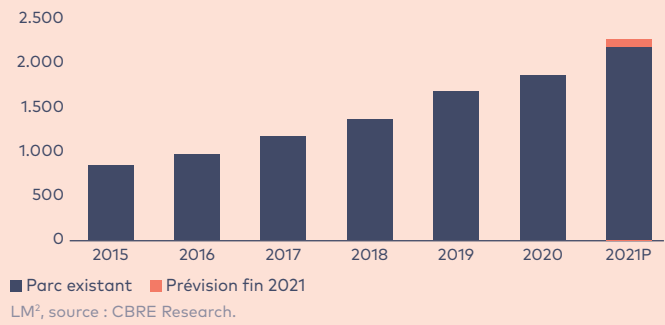
Déjà le marché avait été particulièrement animé sur les 9 premiers mois de l'année : 383 MW, +15 % comparé à la même période 2020 (332 MW) et +46 % comparé à celle de 2019 (263 MW). L'évolution entre le T3 et le T2 avait été spectaculaire : 114 MW, soit un bond de 124 %.

Amsterdam et Francfort ont particulièrement animé le marché européen des data centers neufs au T3 (51 MW et 45 MW). A l'inverse, Paris et Londres n'ont pas vu beaucoup de data centers renouveler leur parc (14 MW et 4 MW).

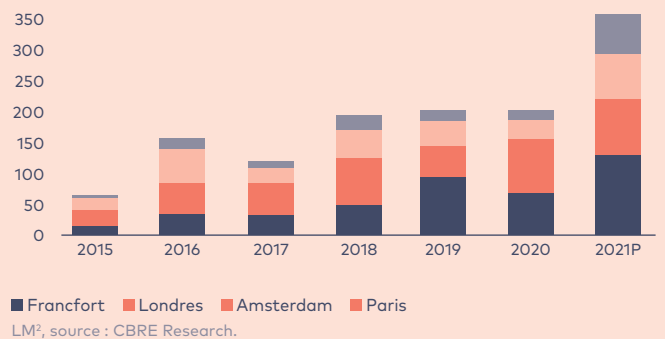
Les projections annonçaient une année record pour l'année 2021, battant celui de 2019 (318 MW).

Notons tout de même que la livraison de certains projets pourrait être reportée au T1 2022 en raison de retards de construction.

Marché FLAP - Évolution de la taille du parc de data centers - MW



Marché FLAP - Évolution de la demande placée - MW Prévisions 2021



Marché FLAP - Offre neuve et demande placée - MW Prévisions 2021 vs 2020

ANNÉE	OFFRE NEUVE	DEMANDE PLACÉE
2020	173 MW	201 MW
2021 P	394 MW	355 MW

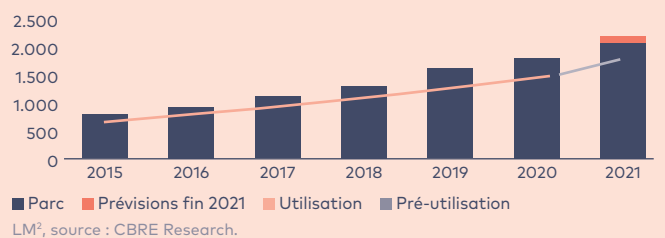
LM², source : CBRE Research.

Marché FLAP - Offre neuve au T3 2021

VILLES	NOUVELLE OFFRE AU T3 2021
Francfort	45 MW
Londres	4 MW
Amsterdam	51 MW
Paris	14 MW

LM², source : CBRE Research.

Marché FLAP - Évolution du parc existant et de son utilisation MW



Amsterdam et Londres, les villes européennes dans lesquelles il reste des MW à pourvoir

La vacance des data centers ne fait pas référence à la surface métrique non occupée comme c'est le cas généralement pour les actifs immobiliers, mais par la capacité de MW non utilisée au sein du parc existant. Ainsi, il est normal de constater une vacance élevée pour le parc des data centers, d'autant plus qu'il est judicieux de garder des MW disponibles en cas de pics de sollicitation de la data (ex : black friday). Selon les projections, l'année 2021 devait s'arrêter sur des taux de vacance propres compris entre 12 et 24 % : 24 MW pour Amsterdam, 20 MW pour Londres ; 13 MW pour Paris et 12 MW pour Francfort.

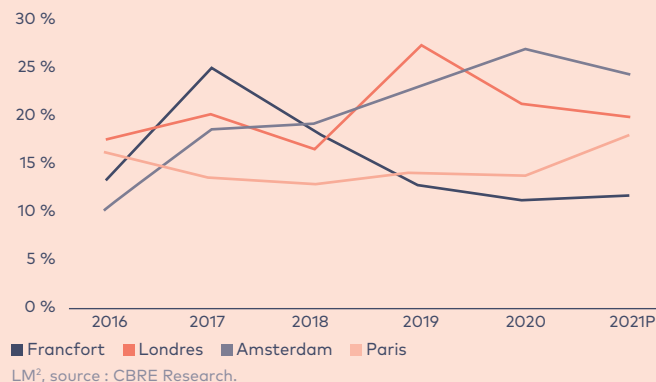
Baisse des taux de vacance

Au T3 2021, des fluctuations de taux de vacance ont été observées sur 3 des 4 marchés principaux : Amsterdam (-3,2 % par rapport au T2 2021), Londres (-2,7 %) et Francfort (-1,3).

À l'inverse, la vacance a progressé de 1,3 point à Paris (13 %).

La baisse du taux de vacance d'un trimestre à l'autre indique une demande continue pour la classe d'actifs et le besoin d'une offre neuve.

Taux de vacance du marché FLAP en fonction des MW non utilisés et non en fonction de la surface métrique occupée



Taux de vacance du marché FLAP, T3 2021

VILLE	POSTE VACANT (%)	CHANGEMENT LE 02 (%)
Francfort	12 ▼	-1,3
Londres	20 ▼	-2,7
Amsterdam	24 ▼	-3,2
Paris	13 ▲	+1,3

LM², source : CBRE Research.

PARIS, UNE VILLE STRATÉGIQUE POUR LES DATA CENTERS

Le parc français des data centers présentait, au S1 2021, 173 data centers dédiés à la colocation dont 27 en construction.

Cela représente une puissance opérationnelle de 470 MW, plus de 300.000 m² de salles informatiques et plus de 130.000 baies de serveurs.

Le marché parisien des data centers présentent des atouts indéniables pour les acteurs de l'immobilier. Zoom sur ses atouts :

- Forte connectivité avec le reste de l'Europe et avec des lieux stratégiques comme Marseille (point d'arrivée de câbles sous-marins),
- Zone considérée comme un hub européen,
- Puissance électrique disponible, bas carbone et bon marché,
- Faible exposition aux risques naturels.

OBJECTIF DE RÉDUCTION DE CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE DES DATA CENTERS FRANÇAIS

Horizon 2030



Horizon 2050



FOCUS SUR LES DIFFÉRENTS TYPES DE DATA CENTERS

TYPE	CARACTERISTIQUES
Data Center hyperscale	Occupés par les principaux fournisseurs internet et de cloud computing. Les opérateurs construisent leurs propres data centers, de taille importante, afin de réaliser des économies d'échelle.
Data Center colocation retail	L'opérateur garde la maîtrise de l'exploitation et commercialise les baies de serveurs informatiques. Les utilisateurs finaux peuvent accéder à distance à leurs serveurs. Ces sites sont multi-locataires. Les utilisateurs prennent souvent moins de 500 KW.
Data Center colocation wholesale	Concentration sur les grands utilisateurs. Les transactions wholesale s'échelonnent de 500 KW à 50 MW.
Data Center télécom	Détenus et exploités par les opérateurs télécom.
Data Center d'entreprise	Détenus et exploités par des entreprises, pour leurs propres besoins. Sortie de ce modèle par de nombreuses entreprises allant vers la colocation.



L'ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE,
TRANSACTIONS ET INNOVATIONS

**ABONNEMENT
ANNUEL**

1.188€ TTC

soit 1.163,57€ HT

VOTRE ABONNEMENT COMPREND :

LE FLASH M²

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

+ LA LETTRE M²

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

+ LES CAHIERS M²

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



+ WWW.LETTREM2.COM

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

2. Accès illimité au contenu :

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

3. Accès illimité à la Base DVF :

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



BULLETIN D'ABONNEMENT

SOCIÉTÉ _____

NOM _____

ADRESSE _____

TÉLÉPHONE _____

MAIL 1 _____

MAIL 2 _____

MAIL 3 _____

MAIL 4 _____

MAIL 5 _____

Je souhaite m'abonner pour 1 an.

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

PAR CHÈQUE PAR VIREMENT

DATE : _____ SIGNATURE : _____

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

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	26
COMMERCES	31
ACTIVITÉ & LOGISTIQUE	34
HÔTELS & RÉSIDENCES GÉRÉES	36
LOGEMENTS	38
GRILLES LOCATIVES ADDITIONNELLES	40

LÉGENDE :

Paris



Région parisienne



Régions



International



PARIS

INVESTISSEMENTS

Generali Real Estate/DTZ Investors Reim : 27.500 m²

Generali Real Estate, associé à un investisseur asiatique, a acquis, pour Generali Real Estate Core Plus, l'immeuble de bureaux "New Station" situé 10 place des Cinq Martyrs du Lycée Buffon, Paris 15. Actif : 27.500 m², r+9, construit en 1992. Vendeur : DTZ Investors Reim. Conseils : Gide ; LPA-CGR ; Chevreaux.

Generali Real Estate/Oxford Properties : 22.000 m²

Generali Real Estate a acquis, aux côtés d'un investisseur institutionnel français, l'immeuble de bureaux "Métronome" situé 92 avenue de France, Paris 13. Actif : 22.000 m², 8 étages, entièrement rénové en 2019. Certification Breeam Very Good et Wiredscore Platinum. Utilisateur : Editis. Vendeur : Oxford Properties.

Angelo Gordon/S2i Partners/BNP Paribas Reim : 5.600 m²

Angelo Gordon et S2i Partners ont acquis, dans le cadre d'une joint-venture, l'immeuble de bureaux situé 5-7 rue du Delta, Paris 9. Actif : 5.600 m², r+5, plateaux couverts de 700 m², patio, terrasses, 230 parkings en s-sol. Taux d'occupation : 100 % (3 utilisateurs). Vendeur : BNP Paribas Reim (pour la Scpi Accimmo Pierre). Conseils : Wargny Katz ; Allez & Associés.

Oreima : 4.800 m²

Oreima a acquis l'immeuble de bureaux situé au 40 rue des Jeuneurs, Paris 2. Actif : 4.800 m², terrasses, parkings en s-sol. Travaux de modernisation prévus. Utilisateur : Conservatoire National des Arts et Métiers. Conseil : BNP Paribas Real Estate.

Retrouvez aussi toutes ces transactions dans la Base des Transactions M²
www.lettrem2.com

Hines : 4.780 m²

Hines a acquis, pour Hines European Core Fund, l'immeuble mixte "La Manufacture" situé 8-10 rue Livingstone, Paris 18. Actif : 4.783 m² SU, bureaux, 1.500 m² de surfaces commerciales. Taux d'occupation : 76 %. Vendeur : famille Weill. Architecte rénovation : Moussafir Architectes Associés. Conseils : Lacourte Raquin Tatar ; Lasaygues ; PwC Société d'Avocats ; PwC Transaction services ; EPPY ; Decool-Elberg ; Bretlim-Fortuny ; Régnier ; Catella ; BNP Paribas Real Estate.

Groupe Terrot/Bridge Group/Losca International : 900 m²

Le Groupe Terrot, associé à Bridge Group et Losca International, a acquis un immeuble de bureaux de 900 m² sis au 70 rue Cortambert, Paris 16, afin d'y installer, après rénovation, le siège social de Bridge Invest. Année de construction : 1909. Architecte : Léon Pasquier. Conseils : Étude du Boulevard Leclerc ; Alex Bolton.

LOCATIONS

SFL : 10.000 m²

SFL, bailleur, a loué 10.000 m² de bureaux au sein de son immeuble "Washington Plaza" situé 42 rue Washington, Paris 8. Immeuble : 48.000 m², auditorium de 100 places, café, restaurant, espaces bien-être, parking vélo de 400 places. Certification Breeam Very Good. Taux d'occupation : 100 %.

Colonies/Covéa immobilier : 7.500 m²

Colonies a loué en Befi le projet d'immeuble mixte "Pong" situé 42 rue de Cambronne, Paris 15, après la transformation d'un immeuble de bureaux. Projet : 7.500 m², 9 niveaux de logements en coliving, 4 niveaux de coworking, 3 niveaux dédiés à la pratique du e-sport. Livraison : T4 2023. Propriétaire des murs : Covéa immobilier.

Deskeo/BNP Paribas Reim : 3.000 m²

Deskeo, spécialiste des bureaux flexibles avec services, a loué l'immeuble situé au 49 rue de Provence, Paris 9. Actif : 3.000 m² en r+7, 500 m² d'espaces extérieurs. Labels HQE Rénovation et WiredScore. Bailleur : BNP Paribas Reim.

AMF/Tishman Speyer France : 2.300 m²

L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) a loué, dans le cadre d'un Befi de 10 ans, l'immeuble de bureaux de 2.300 m² situé au 119 rue Réaumur, Paris 2. Travaux de restructuration en cours. Livraison : 2022. Bailleur : Tishman Speyer France. Conseils : Racine ; Me François Thomé ; BNP Paribas Real Estate.

Crystal : 1.830 m² de M&G RE

Crystal a loué l'immeuble de bureaux "ADN" de 1.830 m² situé 13 rue Alphonse de Neuville, Paris 17. Certification Breeam Rénovation Very Good. Bailleur : M&G Real Estate. Conseils : CBRE ; Archers.

Avenue Hoche : Deskeo

Deskeo, spécialiste de l'immobilier tertiaire avec services, a loué 440 m² de bureaux situés 4 avenue Hoche, Paris 8, pour y installer un espace de bureaux flexibles.

LBDH : 170 m²

LBDH a loué 170 m² de bureaux au 10 rue Saint-Florentin, Paris 1. Loyer annuel : 510 €/m² HT HC. Transaction : CBRE ; Alex Bolton Partners.

SNL Conseil : 152 m²

SNL Conseil, société spécialisée en gestion patrimoniale et gestion de fortune, a loué 152 m² de bureaux au 51 rue d'Amsterdam, Paris 8. Loyer annuel : **395 €/m² HT HC**. Transaction : Groupe Babylone.

ABS Technologies : 165 m²

ABS Technologies, spécialisé dans le secteur d'activité du conseil en systèmes et logiciels informatiques, a loué 165 m² de bureaux au 5 rue du Faubourg Saint-Antoine, Paris 11. Loyer annuel : **400 €/m² HT HC**. Transaction : Groupe Babylone ; FLC Group.

Rue du Douanier Rousseau : Micefa

L'association Micefa a loué 70 m² de bureaux au 6 rue du Douanier Rousseau, Paris 14. Loyer annuel : **22.800 € HT HC**. Transaction : Réseau Brokers (Gautier Palau).

Edostar Central : 59 m²

Edostar Central, société spécialisée dans le secteur la restauration traditionnelle, a loué 59 m² de bureaux au 11 rue Chanez, Paris 16. Loyer annuel : **319 €/m² HT HC**. Transaction : Groupe Babylone.

OPÉRATIONS**Ivanhoé Cambridge : 106.000 m²**

Ivanhoé Cambridge a livré les tours de bureaux "Duo" situées au 51 rue Bruneseau, Paris 13. Actif : 2 tours totalisant 106.000 m² de surface totale, 97.000 m² de bureaux, r+39 (Duo Est), r+27 (Duo Ouest), hôtel de 139 chambres, bar, restaurant. Certifications Leed Platinum, HQE Exceptionnel et Effnergie+. Utilisateur : BPCE. Co-investisseur : Natixis Assurances. Construction : Bateg, filiale de Vinci Construction France.

AG Real Estate : 10.000 m²

AG Real Estate a livré l'immeuble de bureaux "Life" situé rue Jeanne d'Arc, Paris 13 - Zac Paris Rive-Gauche. Actif : 10.000 m², r+8, auditorium ERP, rdc commercial, parking en infrastructure. Certifications HQE Excellent et Breeam Very Good et label Effnergie+. Architecte : Atelier du Pont.

Nexity : 8.140 m²

Nexity a livré la restructuration de l'immeuble de bureaux situé 22 rue Bayard, Paris 8. Actif : 3 bâtiments totalisant 8.144 m², r+7, 740 m² d'espaces verts, rooftop, 25 parkings, structure bois. Propriétaire des murs : LaSalle Investment Management. Utilisateurs : Neoen ; Stratégie & Corp ; Dechert LP.

RÉGION PARISIENNE**INVESTISSEMENTS****Covivio/Crédit Agricole Assurances : 2 actifs en IdF, 325 M€**

Covivio a cédé sa quote-part dans 2 immeubles de bureaux :

- Campus Eiffage, ensemble de 33.000 m² localisé à Vélizy-Villacoublay (78). Utilisateurs principaux : Dassault Systèmes ; Thalès.
- Carré Suffren, immeuble de 25.000 m² situé au 31-35 rue de la Fédération, Paris 15. Utilisateurs principaux : AON ; Equinix ; OCDE. Certifications Breeam et HQE. Acquéreur : Crédit Agricole Assurances. Investissement : **325 M€**.

Tristan Capital Partners : 46.000 m² à Charenton-le-Pont (94)

Tristan Capital Partners a acquis dans le cadre d'un share deal, pour le fonds Episo 5, l'ensemble de bureaux "Liberté 2" situé 1 rue Necker, Charenton-le-Pont (94). Actif : 6 immeubles totalisant 46.000 m², salle de fitness, auditoriums, espace de formation, restaurant, terrain de tennis, 1.000 m² d'espaces extérieurs. Utilisateur : Natixis. Vendeurs : 2 investisseurs institutionnels français. Conseils : Arsene ; Linklaters ; Forstone ; Etude Cheuvreux ; Gowling ; Theop and Longevity ; CGI ; Gide Loyrette Nouel ; Etude Wargny Katz ; KPMG ; JLL ; BNP Paribas Real Estate.

Swiss Life AM : 18.000 m² à La Défense (92)

Swiss Life Asset Managers a acquis l'immeuble de bureaux "Bellini" situé dans le quartier d'affaires de Paris La Défense, Puteaux (92). Actif : 18.000 m², r+13, terrasses, rooftop, 2 commerces. Livraison : juillet 2024. Utilisateur : Swiss Life France, bail ferme de 9 ans. Certification Breeam Excellent et label Wiredscore. Vendeur : Altarea Entreprise. Architecte : Franklin Azzi Architecture. Conseils : Thibierge ; KL & Associé ; Elan ; Colliers ; BNP Paribas Real Estate.

DWS : 18.000 m² à Saint-Ouen (93)

DWS a cédé à un investisseur institutionnel français l'immeuble de bureaux "Sigma" situé au 8-12 rue de la Clef des Champs, Saint-Ouen (93). Actif : 18.153 m², 2 immeubles reliés par une passerelle, 46 parkings, 97 stationnements pour vélos. Certification HQE Exploitation Excellent.

La Française Rem/Aviva Investors RE : 15.500 m² à Châtillon (92)

La Française Real Estate Managers a acquis l'immeuble de bureaux "Le Prisme" sis 125 avenue de Paris, Châtillon (92). Actif : 15.766 m² sur 8 niveaux, balcons, terrasses végétalisées, restaurant d'entreprise, cafétéria, espace polyvalent, salles de réunion, 268 parkings. Certification Breeam In-Use Very Good. Utilisateur : Orano. Vendeur : Aviva Investors Real Estate France (pour le fonds Afer Immo). Conseils : Allez et Associés ; Fairway A.A.R.P.I. ; Étude Screeb ; BNP Paribas Real Estate ; Strategies and Corp.

La Française REM/PRD Office : 5.860 m² à Pantin (93)

La Française Real Estate Managers a acquis en Vefa, pour la Scpi LF Grand Paris Patrimoine, un ensemble à destination d'enseignement supérieur, situé avenue Jean Lolive, Pantin (93). Projet : 2 bâtiments totalisant 5.860 m² en r+6 et r+5, cafétéria, amphithéâtre, bibliothèque, rooftop. Livraison : S1 2023. Vendeur : PRD Office. Conseils : 14 Pyramides ; Oudot.

FTI : 4.000 m² à Corbeil-Essonnes (91)

La Foncière de Transformation Immobilière (FTI) a acquis un immeuble de bureaux situé avenue de Chantemerle, Corbeil-Essonnes (91). Actif : 4.000 m² en r+3, 53 parkings en s-sol, 104 parkings extérieurs. Conseils : Arthur Loyd Seine et Marne - Essonne ; Arthur Loyd Lorraine.

Groupe Villa : 2.900 m² à Boulogne-Billancourt (92)

Le Groupe Villa a acquis un immeuble de bureaux situé 116 rue de Silly, Boulogne-Billancourt (92). Actif : 2.900 m², r+10, parkings de 62 places en infrastructure. Taux d'occupation : 100 %. Conseils : BNP Paribas Real Estate ; Roc Notaires.

Les Ulis (91) : 2.110 m²

Un investisseur privé a acquis un immeuble indépendant de bureaux/activité de 2.110 m² au 1 rue du Rio Solado, Les Ulis (91). Utilisateur : Metabo. Transaction : Evolis ; BPCE Solutions immobilières.

Groupe Villa/Société de la Tour Eiffel : 2.100 m² à Courbevoie (92)



Le Groupe Villa a acquis l'immeuble de bureaux vide situé 4 rue de l'Abreuvoir, Courbevoie (92). Actif : 2.070 m², 38 parkings. Vendeur : Société de la Tour Eiffel. Conseils : Oudot et Associés ; JLL.

SLP Columbus Reim/Laillet Bordier-Acer Finance : échange d'immeubles en IdF



SLP Columbus Reim a échangé son immeuble de bureaux de 1.199 m² (2 terrasses accessibles, 28 parkings) sis au 55 rue Raspail, Levallois-Perret (92), contre celui de Laillet Bordier-Acer Finance développant 2.153 m² (21 parkings) sis au 12 rue Cabanis, Paris 14. Conseils : Me Marie-Claude Remy ; Me Marie-Céline Lopin ; BNP Paribas Real Estate.

LOCATIONS

Omnes Education : 13.500 m² à La Défense (92)

Omnes Education, opérateur privé d'enseignement supérieur, a loué 13.500 m² de bureaux au sein de l'immeuble Cœur Défense 2 situé avenue André Prothin, La Défense (92). Actif : bâtiment indépendant en r+8, 2.700 m² d'espaces collaboratifs et de détente, 400 m² dédiés aux associations, incubateur de start-up de 200 m², centre de créativité, espaces de coworking, rooftop arboré au r+8. Propriétaires des murs : Amundi Immobilier ; Primonial Reim ; Crédit Agricole Assurances. Architecte : Jean Paul Viguier. Conseils : CBRE ; Peyre.

Left Bank/Acolad : 3.170 m² à Boulogne-Billancourt (92)

Left Bank, bailleur, a loué son immeuble de bureaux réhabilité "L'Atelier" situé 11 rue Lazare Hoche, Boulogne-Billancourt (92). Actif : 3.170 m² de bureaux, 275 m² de showroom, rooftop, 15 parkings. Certifications HQE good, Breeam Good et label WireScore Silver. Utilisateur : Acolad. Conseils : JLL ; Neu-Janicki.

Association Tutélaire des Yvelines : 660 m² à Guyancourt (78)

Association Tutélaire des Yvelines (ATY) a loué 658 m² de bureaux au 19 avenue du Centre, Guyancourt (78) - immeuble L'Odyssée. Bail ferme de 6 ans. Loyer annuel : 145 €/m² HT HC. Transaction : JLL ; AP Conseil.

Asas Conseil : 291 m² à Charenton-le-Pont (94)

Asas Conseil, spécialisée dans le secteur des activités comptables, a loué 291 m² de bureaux + 4 parkings au 5 rue de Conflans, Charenton-le-Pont (94). Transaction : Groupe Babylone.

YKA Conseil Invest : 64 m² à Neuilly-sur-Seine (92)

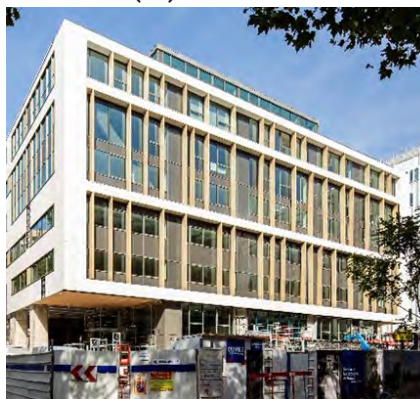
YKA Conseil Invest a loué 64 m² de bureaux au 23 boulevard Vital Bouhot, Neuilly-sur-Seine (92). Loyer annuel : 476 €/m² HT HC. Parkings : 2 emplacements à 1.000 €/place/an. Transaction : REGM (Hugo Cohen).

OPÉRATIONS

Bouygues Immobilier : 42.000 m² à Issy-les-Moulineaux (92)

Bouygues Immobilier a réhabilité l'immeuble de bureaux "Sways" situé au sein du quartier Val-de-Seine, Issy-les-Moulineaux (92). Actif : 42.000 m² de surface totale, espace "Living Square" de 4.200 m² (auditorium, halle gourmande), 1.700 m² dédiés aux commerces et studios Canal+. Certifications Breeam Excellent, NF HQE Exceptionnel, BBC Effnergie, E2 C1, WiredScore Platinum et R2S 3 étoiles. Investisseur de l'opération : Sogecap. Utilisateur : Canal+. Architecte : Anthony Béchu & Associés.

Novaxia Investissement : 5.400 m² à Nanterre (92)



Novaxia Investissement a inauguré l'immeuble de bureaux "Bel'Air" situé au 32 rue des 3 Fontanot, Nanterre (92). Actif : 5.400 m² en r+7, rooftop de 400 m². Cet immeuble est issu du recyclage de l'ancien siège de l'INPI. Certifications Breeam, BBC-Effnergie et Wired Score. Architecte : Calq.

RÉGIONS

INVESTISSEMENTS

Allianz Real Estate : 27.480 m² à Lyon (69)

Allianz Real Estate a acquis un campus de bureaux situé au sein du quartier d'affaires de Gerland à Lyon (69). Actif : 27.480 m² répartis sur 5 étages, 2 restaurants, crèche, salle de sport, 5.000 m² d'espaces verts, 502 parkings. Taux d'occupation : 100 %. Certification Breeam New Construction Excellent. Conseils : Alcaix ; Prudhomme & Baum.

Norma Capital : 18.000 m² en France, 50 M€

Norma Capital a acquis, pour ses Scpi Fair Invest et Vendôme Régions, 7 actifs (bureaux, commerces, activité) totalisant 18.000 m² en France. Investissement : env. 50 M€.

KanAm Grund/Keys Reim : 15.450 m² en région



Le groupe KanAm Grund a acquis 15.450 m² de bureaux en région :

- 6.450 m² de bureaux en r+9 au sein de l'immeuble "In Nova" sis au 18 rue Carle Venet, Bordeaux (33). Utilisateurs : DDETS ; Solendi Expansion.
 - 9.000 m² de bureaux (dont 1.200 m² de commerces et salle de sport) au sein de l'immeuble "Neo" sis au 102 boulevard René Cassin, Nice (06). Utilisateurs : Ville de Nice ; Enedis.
- Vendeur : Keys Reim. Transaction : BNP Paribas Real Estate Investissement Régions.

État français/Innovatis : 13.500 m² à Metz (57) pour 52 M€



L'État français a acquis le programme de bureaux "Polygone" situé dans le quartier du Sablon, Metz (57). Projet : 13.507 m² sdp, 2 immeubles, 33 salles de réunion, restaurant inter administrations, 471 parkings (dont 20 % pour véhicules électriques). Livraisons : T1 2023/T4 2023. Investissement : 52 M€ TTC. Promoteur : Innovatis. Conseil : Arthur Loyd Lorraine.

Groupama Immobilier : 9.700 m² à Mérignac (33) pour 35,5 M€

Groupama Immobilier a acquis en Vefa un immeuble de bureaux situé boulevard Technologique/nouvelle avenue Marcel Dassault, Mérignac (33) - OIM Bordeaux Aéroport. Projet : 9.700 m², salle de réception, amphithéâtre, salle multimodale, 256 parkings en silo, 50 en extérieurs. Investissement : 35,5 M€. Développeur : Quartus. Conseils : Cushman & Wakefield ; BNP Paribas Real Estate Transaction France.

Keys Reim/ Groupe Laurent Lazard/ Primonial : 2 actifs en régions



Keys Reim a cédé 2 actifs à Villeurbanne (69) et Nice (06) :

- Immeuble de bureaux de 5.423 m² (r+2) situé rue Hippolyte Kahn,
 - Villeurbanne (69). Acquéreur : Groupe Laurent Lazard.
- Hôtel B&B de 3.700 m² (167 chambres) situé au sein du quartier de l'Arenas, Nice (06). Acquéreur : Primonial.

Inéa/Rennes Métropole : 7.800 m² de NGE Immobilier à Rennes (35)

Inéa a acquis en copropriété avec Rennes Métropole l'immeuble de bureaux "Cyber Place" (en cours d'achèvement) de 7.804 m² situé au sein de la Zac Atalante-ViaSilva, Rennes (35). Label WiredScore. Livraison : T4 2023. Taux de commercialisation : 70 %. Acquéreurs : Inéa (83 %) ; Rennes Métropole (17 %). Vendeur : NGE Immobilier. Architecte : Alfonso Femia.

Norma Capital : 6.530 m² à Cesson-Sévigné (35)

Norma Capital a acquis, pour sa Scpi Vendôme Régions, l'immeuble de bureaux dénommé Bâtiment B de 6.530 m² sdp situé rue du Chêne Germain, Cesson-Sévigné (35) - Millennial Park. Conseil : Tourny Meyer.

Courtin Real Estate : 5.600 m² à Sophia Antipolis (06)

Courtin Real Estate a acquis l'immeuble de bureaux "Navigator" de 5.600 m² situé au sein de la technopôle Sophia Antipolis (06). Taux de vacance : 92 %. Programme de réhabilitation prévu. Livraison : T3 2022. Conseils : CBRE ; BNP Paribas Real Estate.

Midi 2i : 4.600 m² de Lazard Group à Pessac (33)



Midi 2i a acquis, pour la foncière APC, l'immeuble de bureaux "Vivéo" situé au carrefour des avenues du Haut Lévêque et Gustave Eiffel, Pessac (33) - Enora Park. Actif : 4.605 m² de surface totale en r+2, 121 parkings. Utilisateurs : La Banque Postale ; Extia ; Opco Mobilités ; APF France Handicap. Vendeur : Lazard Group. Architecte : Schwab Architectes. Conseils : R&D Notaires ; Office Notarial du Capitole.

Paréf Gestion : 3.970 m² de Vinci Immobilier à Villeurbanne (69), 15 M€



Paréf Gestion a acquis en Vefa, pour la Scpi Interpierre France, un immeuble de bureaux situé rue Georges Courteline, Villeurbanne (69). Actif : 3.970 m² de surface locative, r+4, 545 m² de toitures végétalisées. Certifications Breeam Very Good et BiodiverCity. Livraison : T3 2023. Utilisateur : Afip Formations, bail ferme de 12 ans. Investissement : 15 M€ HD. Vendeur : Vinci Immobilier. Conseils : Oudot ; Alcaix ; Sorovim.

Inéa : 3.100 m² à Villeneuve-d'Ascq (59)

Inéa a acquis l'immeuble de bureaux "Green Corner" situé au 97 rue Parmentier, Villeneuve-d'Ascq (59) - quartier Les Prés. Actif : 3.075 m² en r+3, 85 parkings, local à vélo. Taux d'occupation : 73 %.

Groupe Brillhac : 1.290 m² à Anzin (59)



Le Groupe Brillhac a acquis en Vefa un bâtiment à usage de bureaux recevant du public situé 245 rue Jean Jaurès, Anzin (59). Actif : 1.287 m² de surface bâtie, 40 parkings, foncier de 2.900 m². Livraison : T2 2022. Utilisateur : Pôle Emploi.

Groupe Brillhac : 950 m² à Hayange (57)

Le Groupe Brillhac a acquis en Vefa un bâtiment à usage de bureaux recevant du public de 950 m² avec 46 parkings extérieurs situé au 1 rue de Wendel, Hayange (57). Utilisateur : Pôle Emploi.

Groupe Brillhac : 460 m² à Sain-Bel (69)

Le Groupe Brillhac a acquis l'immeuble de bureaux recevant du public situé au 176 allée des acacias, Sain-Bel (69). Actif : 460 m², 40 parkings, foncier de 3.120 m². Utilisateur : Pôle Emploi.

Laboratoire Delille : 233 m² à La Chapelle-d'Armentières (59)

Laboratoire Delille a acquis un local à usage de bureaux et d'ateliers de confection de 233 m² situé au sein du Park Avenir, Zone de la Houssoye, La Chapelle-d'Armentières (59). Transaction : Arrow.

LOCATIONS

Covivio : 7.800 m² à Lyon (69)



Covivio, bailleur, a loué 7.790 m² de bureaux au sein de son immeuble Silex 2 situé rue des Cuirassiers, Lyon 3 (69) - quartier de La Part-Dieu. Utilisateur : AXA (6.750 m²) ; Microsoft France (160 m²) ; entreprise mondiale de services professionnels (880 m²). Taux d'occupation : 92 %. Conseils : BNP Paribas Real Estate ; CBRE.

Promoval : 1.165 m² à Dardilly (69)



Promoval, bailleur, a loué 1.165 m² de bureaux au sein du parc Miniparc2.0 dans le secteur de Techlid, Dardilly (69). Utilisateurs :

- Wisper, spécialiste de la virtualisation de poste de travail, a loué 606 m². Conseil : CBRE.
- AST Grand Lyon, service de prévention et de santé au travail, a loué 559 m². Conseil : Brice Robert Arthur Loyd.

Tessi : 900 m² de Lazard Group à Lyon (69)



Tessi a loué 895 m² de bureaux au sein de l'immeuble "Korner II" situé au sein de la Zac Tech-Sud, Lyon (69). Bailleur : Lazard Group. Architecte : Xanadu Architectes & Urbanistes. Conseils : BNP Paribas Real Estate ; Sorovim.

Sas Cap Natura : 660 m² à Lyon 6 (69)

Sas Cap Natura a loué 655 m² de bureaux au 85-87 rue de Sèze, Lyon 6 (69). Loyer annuel : 183 €/m² HT HC. Transaction : NAI Kyrios.

Ricoh : 180 m² à Villeneuve-d'Ascq (59)

Ricoh a loué 180 m² de bureaux au sein de Green Park, Villeneuve-d'Ascq (59) - secteur de la Cimaise. Transaction : Arrow.

Association Acolea : 174 m² à Lyon (69)

L'Association Acolea a loué 174 m² de bureaux au 17 rue de la Victoire, Lyon 3 (69). Loyer annuel : 144 €/m² HT HC. Transaction : NAI Kyrios.

Immotram : 170 m² à Marcq-en-Barœul (59)

Immotram a loué 170 m² de bureaux au sein du quartier Croisé Laroche, Marcq-en-Barœul (59). Transaction : Tostain & Laffineur.

Tiresias : 153 m² à Lille (59)

Tiresias a loué 153 m² de bureaux au 50 avenue du Peuple Belge, Lille (59), pour y installer son siège social. Transaction : Arrow.

OPÉRATIONS

Kermarrec Promotion/Groupe Duval : "Cimea" à Saint-Jacques- de-la-Lande (35)

Kermarrec Promotion et le Groupe Duval réaliseront le programme mixte "Cimea" situé avenue Germaine Tillion, Saint-Jacques-de-la-Lande (35). Programme : 2 immeubles de bureaux, 1 immeuble mixte logements/bureaux, 5.272 m² sdp de bureaux, 34 logements totalisant 1.915 m² shab. Démarrage des travaux des logements : T1 2022. Livraisons des logements : T1 2024. Architecte : Architectes Hardel Le Bihan.

Ad Vitam by Icade : 5.000 m² pour Midi 2i

Ad Vitam by Icade a livré l'immeuble de bureaux de 5.000 m² en r+2 situé au 432 avenue du Rajol, Mauguio (34) - Parc les Portes

de l'Aéroport. Certification Breeam Very Good. Maître d'ouvrage : Midi Foncière 4 (gérée par Midi 2i). Conseils : Étude du Boulevard Leclerc ; Ockham Avocats ; CapAMO ; Tourny Meyer Montpellier.

Groupe Coreal : 3.000 m² à Vannes (56)

Le Groupe Coreal réalise un programme de bureaux de 3.000 m² situé 5 allées Pierre Fauchard, Vannes (56). Projet : 2 bâtiments de 1500 m² chacun, r+2, 99 parkings, terrain de 4.520 m². Promoteur : Corimmo Invest.

Lamotte : "Horizons Bois" à Rennes (35)

Lamotte a lancé le programme mixte bureaux/logements "Horizons Bois" situé dans le quartier EuroRennes, Rennes (35). Projet : r+11, bureaux sur les 3 premiers niveaux, 50 logements, terrasses-jardins, ossature bois. Architecte : Architecture Plurielle.

INTERNATIONAL

INVESTISSEMENTS



NatWest Group/PPF : 32.500 m² au Royaume-Uni, 349 M€

NatWest Group a acquis l'immeuble de bureaux de 32.515 m² situé 1 Hardman Boulevard, Manchester, Royaume-Uni. Investissement : 349 M€ (292 M€). Vendeur : Pension Protection Fund (PPF). Conseil : CBRE.

GII : 11 actifs aux États-Unis pour 88,7 M€



Gulf Islamic Investments (GII) a acquis le portefeuille "Glen Forest" de 11 actifs de bureaux situés dans État de la Virginie, États-Unis. Investissement : 88,7 M€ (100 M\$). Conseil : Dentons.

Union Investment : 37.000 m² à Bruxelles



Union Investment a acquis, pour son fonds institutionnel UniInstitutionalEuropean Real Estate, la tour de bureaux "Astro" si-

tuée 30 avenue de l'Astronomie, Bruxelles, Belgique. Actif : 37.000 m², r+30 (107 m de hauteur). Construite en 1976 et restructurée en 2015/2016. Utilisateur : Agence régionale pour l'emploi de Bruxelles (Actiris). Vendeur : Patrizia pour AIP Asset Management. Conseils : Savills ; Knight Frank ; Clifford Chance ; TA Europe ; Eight Advisory ; Stibbe ; Bopro ; RSM.

Ardian : 13.200 m² de BNP Paribas à Madrid

Ardian a acquis un immeuble de bureaux situé dans le quartier de Méndez Álvaro, Madrid, Espagne. Actif : 13.200 m² répartis sur 15 étages, 225 parkings, construit en 1993. Projet de rénovation prévu. Vendeur : BNP Paribas. Conseils : EY abogados ; Savills Aguirre Newman ; BNP Paribas Real Estate ; Pérez Llorca ; Gleds.

Swiss Life AM : 9.300 m² en Belgique



Swiss Life Asset Managers France a acquis en off-market, pour Swiss Life REF (CH), un immeuble de bureaux de 9.300 m² situé dans le quartier de Berchem, Anvers, Belgique. Certification Breeam In-Use Very Good. Utilisateur : AG. Vendeur : AG Real Estate. Conseils : Loyens & Loeff ; Vroninks ; Socotec ; Anker 18 ; Van Halteren.

LOCATIONS



L'Oréal Italia : 13.000 m² de Covivio à Milan



L'Oréal Italia a loué en Befa l'immeuble de bureaux "The Sign" situé via Santander, Milan, Italie. Projet : 13.000 m², r+9, espaces communs/collaboratifs, terrasses, 180 parkings. Certifications Wired Score, Well et Leed Platinum visées. Livraison : fin 2024. Bail : 10 ans. Bailleur : Covivio. Architecte : Progetto CMR.

COMMERCE

PARIS

INVESTISSEMENTS

**Capelli : "Scène des Loges"**

Capelli a acquis les locaux du Groupe Renault situés 29 quai de Grenelle, Paris 15, en vue de les transformer en logements et en un centre d'enseignement supérieur. Programme "Scène des Loges" : 7.000 m² sdp, logements de haut standing, logements sociaux, école d'enseignement supérieur. Début de commercialisation : janvier 2022. Vendeur : Groupe Renault. Architecte : Archikubik. Financement : Socfim ; Bred ; Edmond de Rothschild Reim. Conseils : Bremens Notaires ; Nathalie Gahéri Notaire.

Herrmann Frères & Fils Immeubles : 1.200 m²

Herrmann Frères & Fils Immeubles a acquis, en off-market, l'immeuble mixte de 1.200 m² (commerce, bureaux et logements) situé au 6 rue de Miromesnil à Paris 8. Financement : Société Générale. Conseil : R&D Notaires.

Ville de Paris : "La Flèche d'Or"

La Ville de Paris a acquis la salle de café-concerts "La Flèche d'Or" de 560 m² située rue de Bagnolet, Paris 20. Vendeur : Keys Reim.

Groupe Terrot/Alfigest : 3 actifs

Le Groupe Terrot a réalisé avec Alfigest, l'acquisition d'un portefeuille de 3 murs de boutiques occupées situées à Paris :
 • 2 boutiques mitoyennes situées rue de la Roquette Paris 11.
 • 1 boutique située rue de Meaux, Paris 19.
 Rendement immédiat : 4,6 % AEM. Transaction : Place du Commerce.

Bellérophon Reim : 330 m²

Bellérophon Reim a acquis, en copropriété, un ensemble commercial vacant de 330 m² situé au 20 rue Dugommier, Paris 12. Campagne de travaux prévue. Utilisateur : Getir, bail ferme de 6 ans. Conseils : étude Maleval ; Nexity Conseil Transaction.

Rue Mademoiselle : 60 m²

Un investisseur a acquis les murs libres du local commercial de 40 m² rdc, 20 m² s-sol situé 85 rue Mademoiselle, Paris 15. Investissement : 500.000 € NV. Transaction : La Tour Immo (Theo Amzalag).

Rue Lauriston : 42 m²

Un investisseur a acquis un local commercial occupé de 42 m² au 20 rue Lauriston, Paris 16. Investissement : 340.000 € NV. Valeur locative : 21.000 €/an HT HC. Transaction : La Tour Immo (David Benzaquen).

LOCATIONS

**La Compagnie du Lit : 250 m²**

La Compagnie du Lit a loué un local commercial de 250 m², 12 ml au 1 rue d'Assas, Paris 6. Loyer annuel : 230.000 € HT HC. Transaction : Le Siège du Commerce (David Edery ; David Benitah).

Grandental Clinic : 240 m²

Grandental Clinic, cabinet dentaire, a loué un local commercial de 240 m² au 119 avenue de Clichy, Paris 17. Loyer annuel : 75.000 € HT HC. Transaction : Wall Partners.

Rue la Boétie : Fusion Food

Fusion Food, restaurant, a loué un local commercial de 230 m² rdc, 18,5 m² s-sol au 18 rue la Boétie, Paris 8. Loyer annuel : 745 €/m² HT HC. Transaction : Le Siège du Commerce ; Colliers.

Urgence Med : 185 m²

Urgence Med, centre médical d'urgence de proximité, a loué un local commercial de 185 m² au 42 rue Curial, Paris 19. Loyer annuel : 64.800 € HT HC. Transaction : Wall Partners.

Cardona Domus : 170 m²

Cardona Domus a loué un local commercial de 170 m² au 28 rue Bonaparte, Paris 6. Loyer annuel : 200.000 € HT HC. Transaction : La Tour Immo (Allan Chaumont ; Alexis Veille ; Francois Chourauqi).

Maze : 150 m²

Maze, spécialiste des scooters et des motos électriques, a loué un local commercial de 150 m² sur 2 niveaux au 112 boulevard Voltaire, Paris 11. Loyer annuel : 58.000 € HT HC. Transaction : Le Siège du Commerce (Jennifer Saine ; David Ouazan).

Boulevard Voltaire : Ol2 Courtage

Ol2 Courtage, conseil en investissement immobilier, a loué un local commercial

de 91 m² au 75 boulevard Voltaire, Paris 11. Surfaces : rdc de 45 m², mezzanine de 6 m², s-sol de 40 m². Loyer annuel : 39.000 € HT HC. Transaction : La Tour Immo (David Amsili).

Rue des Bluets : Delicious

Delicious, enseigne de restauration dédiée à la livraison, a loué un local commercial de 90 m² rdc, 45 m² s-sol au 19 rue des Bluets, Paris 11. Loyer annuel : 480 €/m² HT HC. Transaction : Prime Axe.

Avenue Victor Hugo : Bertino et Olivier

Bertino et Olivier, chausseurs, a loué un local commercial de 90 m², 40 m² s-sol au 71 avenue Victor Hugo, Paris 16. Loyer annuel : 60.000 € HT HC. Transaction : La Tour Immo (David Benzaquen ; Ruben Taieb).

Rue Raymond Losserand : Vapostore

Vapostore a loué un local commercial de 48 m² rdc, 45 m² s-sol au 116 rue Raymond Losserand, Paris 14. Loyer annuel : 630 €/m² HT HC. Transaction : Prime Axe.

Rue des Ecouffes : Alfi

Alfi a loué un local commercial de 47 m² rdc, 35 m² s-sol au 30 rue du roi de Sicile angle rue des Ecouffes, Paris 4. Loyer annuel : 58.800 € HT HC. Transaction : La Tour Immo (Stéphane Sarfati ; Ruben Taieb) ; Unireal (Luc Bigiani).

Rue la Boétie : Swoke

Swoke, vendeur de cigarettes électroniques, a loué un local commercial de 80 m² au 27 rue la Boétie, Paris 8. Loyer annuel : 36.000 € HT HC. Transaction : La Tour Immo (Luc Achintre ; Ruben Taieb).

Healthiny : 80 m²

Healthiny, restauration rapide, a loué un local commercial de 80 m² au 1 rue Clapeyron, Paris 8. Loyer annuel : 609 €/m² HT HC. Transaction : Point de Vente.

Avenue Victor Hugo : Diana Flora

Diana Flora, fleuriste, a loué un local commercial de 64 m² au 140 avenue Victor Hugo, Paris 16. Loyer annuel : 55.000 € HT HC. Transaction : Wall Partners.

Avenue des Ternes : E-Sens Unik

E-Sens Unik, bar à parfum, a loué un local commercial de 50 m² rdc, 15 m² s-sol au 76 avenue des Ternes, Paris 17. Loyer annuel : 45.000 € HT HC. Transaction : La Tour Immo (Alexis Veille).

Celadon : 55 m²

Celadon a loué un local commercial de 55 m² au 17 rue de Crussol, Paris 11. Loyer annuel : **24.000 € HT HC**. Transaction : Consult'im.

David Matton Immobilier : 50 m²

David Matton Immobilier a loué un local commercial de 50 m² au 12 avenue Victor Hugo, Paris 16. Loyer annuel : **46.800 € HT HC**. Transaction : La Tour Immo (Noa El Ghoul ; Stéphane Azoulay).

Avenue Niel : Muse

Muse a loué un local commercial de 22 m² rdc, 15 m² s-sol au 73 avenue Niel, Paris 17. Loyer annuel : **35.760 € HT HC**. Transaction : La Tour Immo (Luc Achintre).

Rue Damrémont : Loctudy Marée

Loctudy Marée a loué un local commercial de 29 m² avec cave de 5 m² au 77 rue Damrémont, Paris 18. Loyer annuel : **16.800 € HT HC**. Transaction : La Tour Immo (David Amsli).

RÉGION PARISIENNE**INVESTISSEMENTS****Foncière Val de France/Kleber Park/MDH Promotion : 1.900 m² à Guyancourt (78)**

La Foncière Val de France, filiale de la Banque Populaire Val de France, a acquis en Vefa un immeuble commercial de 1.855 m² situé au 4 rue Denis Papin, Guyancourt (78). Taux d'occupation : 100 %. Utilisateurs : Basic Fit ; La Vie Claire ; La Vignery. Vendeur : Kleber Park ; MDH Promotion. Conseil acquéreur : VXL Notaires. Conseil vendeurs : Torlasco & Associé.

Holding Foncière de l'Immobilier : 205 m² de Sogeprom à Bagnolet (93)

Holding Foncière de l'Immobilier a acquis en Vefa un local commercial de 205 m² dont 68 m² en mezzanine situé à l'angle de la rue Pierre et Marie Curie et de la rue Lénine, Bagnolet (93). Livraison : T1 2023. Vendeur : Sogeprom. Conseil : Abrastone.

La Garenne-Colombes (92) : 290 m² pour 1,25 M€

Un investisseur a acquis un local commercial de 290 m² au 48 avenue du Général de Gaulle, La Garenne-Colombes (92). Investissement : **1,25 M€**. Transaction : La Tour Immo (Alexis Veille ; David Benzaquen).

Inter Gestion Reim : 264 m² à Romainville (93)

Inter Gestion Reim a acquis, pour la Scpi Cristal Rente, un local commercial de 264 m² situé au 2-4 rue Carnot, Romainville (93). Conseil : Gouny & Starkley.

LOCATIONS**Côté Clôture Seine et Marne : 1.460 m² à Vert-Saint-Denis (77)**

Côté Clôture Seine et Marne, spécialisé dans la vente de clôtures, a loué un bâtiment indépendant à usage commercial de 1.455 m² situé avenue de l'Europe, Vert-Saint-Denis (77). Bail de 6 ans ferme. Bailleur : Sci Privée. Transaction : Arthur Loyd Seine et Marne - Essonne.

Boulevard Jean Jaurès, Boulogne-Billancourt (92) : France Canapé

France Canapé a loué un local commercial de 150 m² rdc, 50 m² s-sol situé au 32bis boulevard Jean Jaurès, Boulogne-Billancourt (92). Loyer annuel : **730 €/m² € HT HC**. Transaction : La Tour Immo (David Benzaquen ; Ruben Taïeb).

Avenue Achille Peretti, Neuilly-sur-Seine (92) : TF Sneakers

TF Sneakers a loué un local commercial de 37 m² au 115 avenue Achille Peretti, Neuilly-sur-Seine (92). Loyer annuel : **555 €/m² HT HC**. Transaction : Point de Vente.

OPÉRATION**Nacarat : 6.000 m² pour Pierval Santé à Chessy (77)**

Nacarat réalise, pour Pierval Santé, un pôle médical situé à l'angle de l'avenue Hergé et du boulevard du Grand Fossé, Chessy (77) - Zac des Studios et des Congrès. Projet : 6.000 m² de surface totale sur 4 niveaux, 122 m² destinés à une micro-crèche, 127 parkings en s-sol. Livraison : T4 2023. Exploitant : Medic Global. Architecte : Cabinet Dtacc.

RÉGIONS**INVESTISSEMENTS****TwentyTwo Real Estate/Eurocommercial Properties : 52.000 m² à Chasse-sur-Rhône (38), 80 M€**

TwentyTwo Real Estate a acquis le parc commercial Chasse Sud situé avenue Frédéric Mistral, Chasse-sur-Rhône (38). Actif : 52.000 m² de surface totale, hypermarché Casino, retail park, entrepôt logistique. Utilisateurs principaux : Decathlon ; Boulanger ; C&A. Investissement : **80 M€ NV**. Vendeur : Eurocommercial Properties. Conseils : Allez & Associés ; Up! Real.Estate ; Wargny Katz ; Archers ; Lacourte Raquin Tatar.

Bradford AM/Commerz Real : 89.000 m² à Orange (84) pour 35,5 M€

Bradford Asset Management a acquis le retail park "Orange les Vignes" à Orange (84). Retail park : 89.000 m² de surface totale, 30.500 m² de surfaces commerciales, 1.234 parkings. Principaux utilisateurs : Jardipassion ; Stokomani ; Kiabi. Vendeur : Commerz Real. Investissement : **35,5 M€**. Conseils : Savills ; Fidal.

Selectirente : 2 portefeuilles en France pour 48,4 M€

Selectirente, foncière cotée spécialisée en murs de commerces de proximité, a acquis 2 portefeuilles de commerces/bureaux situés en France (72 actifs) et Belgique (1 actif) :

- 31 actifs (29 locaux commerciaux, 2 immeubles de bureaux) totalisant 7.330 m². Utilisateur principal : Covea. Vendeur : Cofinimmo. Investissement : **27,5 M€**. Valeur locative totale : **1,5 M€/an net**.
- 42 actifs commerciaux totalisant 4.822 m². Vendeur : investisseur privé. Investissement : 20,7 M€ DI. Valeur locative totale : **1,2 M€/an net**. Investissement total : **48,4 M€**. Conseils : Selectirente Gestion ; Sofidy ; Desfilis ; Les Notaires du Louvre.

Foncière Concorde : 4.000 m² à Angers (49)

La Foncière Concorde, joint-venture des Groupes Terrot et Galia, a cédé un immeuble indépendant de 4.000 m² (r+3) situé au 17 rue Voltaire, Angers (49). Actif cédé avec un permis de construire pour réaliser un programme mixte comprenant du commerce, du bureau et du logement. Conseils : BNP Paribas Real Estate ; Étude du boulevard Leclerc.

Paluel-Marmont Valorisation : 2.500 m² à Vannes (56)

Paluel-Marmont Valorisation a cédé un ensemble de 5 bâtiments, à usage de restaurants, situé à Vannes (56). Ensemble : 2.500 m² de surface totale, foncier de 12.000 m². Conseils : Enipe Capital ; Screeb Notaires ; Moreau Experts.

Inter Gestion Reim : 1.550 m² à Narbonne (11)

Inter Gestion Reim a acquis, pour sa Scpi Cristal Rente, un ensemble commercial de 1.550 m² situé route de Perpignan, Narbonne (11). Utilisateurs : Grand Frais ; Picard. Conseils : Gouny & Starkley ; Prud'homme et Baum ; DDA Notaires.

Inter Gestion Reim : acquisition d'un portefeuille de restaurants Burger King en France

Inter Gestion Reim a acquis en off market, pour la Scpi Cristal Rente, un portefeuille de restaurants Burger King répartis sur l'ensemble du territoire français. Surface moyenne des actifs : 400 m². Conseils : White Stone ; 14Pyramides Notaires ; Selas Invictus Notaires.

F&A Asset Management : 239 m² à Marseille (13)

F&A Asset Management a acquis, pour l'Opci High Street Retail le local commercial de 239 m² situé au 27 rue Vacon, Marseille 1 (13). Utilisateur : Minelli (enseigne de maroquinerie). Conseil : Storee Retail.

Madame Bouima : Saint-Priest (69)

Madame Bouima a acquis un local commercial de 77 m² situé rue Juliette Récamier, Saint-Priest (69). Investissement : 1.867 €/m² HD HH. Transaction : NAI Kyrios.

LOCATIONS

Générale d'Optique : 400 m² à Outreau (62)

Générale d'Optique a loué un local commercial de 400 m² situé rue Camille Desmoulins, Outreau (62). Transaction : Storee Retail (Yoann Brouzeng).

Dentego : 327 m² à Valenciennes (59)

Dentego, centre dentaire, a loué un local commercial de 327 m² situé au passage de l'Arsenal, Valenciennes (59). Transaction : Storee Retail (Louis Bierent).

Institut du Ventre : 159 m² à Lyon (69)

L'Institut du Ventre a loué un local commercial de 159 m² au 53 rue Pierre Corneille, Lyon 6 (69). Loyer annuel : 35.000 € HT HC. Transaction : Omnium.

My burger : 152 m² à Gragny (27)

My burger a loué un local commercial de 152 m² situé avenue Aristide Briand, Gragny (27). Transaction : Réseau Brokers (Laurent Motte).

Formafon : 150 m² à Rennes (35)

Formafon, spécialiste en RH, a loué un local commercial de 150 m² situé rue du Hoguet, Rennes (35). Loyer annuel : 100 €/m² HT HC. Transaction : Groupe Giboire.

K-Wheels : 104 m² à Villeurbanne (69)

K-Wheels a loué un local commercial de 104 m² au 78 cours de la République, Villeurbanne (69). Loyer annuel : 16.000 € HT HC. Transaction : Omnium.

Mata Capital : 103 m² à Lyon (69)

Mata Capital a loué un local commercial de 103 m² au 10 rue Paul Chenavard, Lyon 1 (69). Loyer : 25.750 €/an HT HC. Transaction : Tomm Investissement

Fripes et Brocs : 92 m² à Moulins-Lès-Metz (57)

Fripes et Brocs, boutique responsable et solidaire de l'association Emmaüs, a loué un local commercial de 92 m² au sein du Centre commercial Cora Moulins-Lès-Metz situé RD 657, Moulins-Lès-Metz (57). Bailleur : Galimmo SCA.

MSS Esthétique : 73 m² à Lyon (69)

MSS Esthétique a loué un local commercial de 73 m² au 59 rue Pierre Corneille, Lyon 6 (69). Loyer annuel : 16.800 € HT HC. Transaction : Omnium (Mathieu Paredes).

Métropole de Lyon : 61 m² à Sainte-Foy-lès-Lyon (69)

La Métropole de Lyon a loué un local commercial de 61 m² au 12 avenue de Limburg, Sainte-Foy-lès-Lyon (69). Loyer annuel : 9.600 € HT HC. Transaction : Omnium (Nicolas Saurat).

Anse (69) : Cabinet de psychologue

Un cabinet de psychologue (Ludivine Dubuisson) a loué un local commercial de 44 m² au 58-60 route de Villefranche, Anse (69). Loyer annuel : 4.920 € HT HC. Transaction : Omnium.

OPÉRATION

Nhood/Linkcity : 6.000 m² à Villeneuve-d'Ascq (59)

Nhood et Linkcity ont livré l'immeuble mixte "La Maillerie" de 6.000 m² au sein du quartier de La Maillerie, Villeneuve-d'Ascq (59), issu de la réhabilitation d'un ancien entrepôt logistique. Immeuble : 2.400 m² d'espaces loisirs, 1.150 m² de bureaux, rooftop végétalisé de 2.500 m² avec restaurant, 768 parkings.

INTERNATIONAL

INVESTISSEMENTS

Alecta Fastigheter/URW : "Solna Centrum" en Suède, 272 M€

Alecta Fastigheter, filiale d'Alecta, a acquis le centre "Solna Centrum" situé Solna Torg 13, Solna, Suède. Actif : 48.400 m² de surfaces commerciales, 31.000 m² de bureaux. Investissement : 272 M€. Vendeur : Unibail-Rodamco-Westfield (URW).

Henderson Park/Eurofund :

100.000 m² au Royaume-Uni, 164 M€
Henderson Park et Eurofund ont acquis le centre commercial "Silverburn" de 100.000 m² situé rue Barrhead, Glasgow, Royaume-Uni. Investissement : 164,3 M€ (140 M€). Vendeur : joint-venture entre Hammerson (50 %) et Canada Pension Plan Investment Board (50 %).

Corestate : 40.000 m² en Allemagne 272 M€

Corestate a cédé, pour Highstreet VIII retail fund, le centre commercial "Warnow Park" situé à Rostock, Allemagne. Actif : 40.000 m², 50 locaux commerciaux, 1.125 m² de bureaux, 27 logements totalisant 2.300 m², 1.150 parkings. Utilisateur : EDE-KA Nord (jusqu'à 2039).

LaSalle IM : 22.000 m² en Espagne

LaSalle Investment Management a acquis, pour son fonds d'Encore+, le pôle commercial "Las Mercedes Retail Park" de 22.000 m² (2 bâtiments) situé à l'Est de Madrid, Espagne. Utilisateurs : Bauhaus ; Aldi. Conseils : Simmons & Simmons ; RPE ; Hollis Global ; Cuatrecasas ; Cushman & Wakefield.

Iroko Zen : 963 m² en Allemagne, 5 %



Iroko Zen a acquis un supermarché de 963 m² situé 124 Kalkstraße, Leverkusen, Allemagne. Utilisateur : Netto. Fin du bail : avril 2030. Taux de rendement : 5 %

OPÉRATION

Compagnie de Phalsbourg : "Oasiz Madrid" en Espagne



La Compagnie de Phalsbourg a inauguré le centre commercial "Oasiz Madrid" situé le long de l'autoroute E90, Torrejón de Ardoz, Espagne. Actif : 250.000 m², 117 boutiques, 30 restaurants, marché gastronomique, piscine, plage avec beach club, 2 lacs totalisant 10.000 m², 10.000 m² de panneaux photovoltaïques, toiture végétalisée de 5.000 m². Certification Breeam Excellent.

ACTIVITÉ ET LOGISTIQUE

RÉGION PARISIENNE

INVESTISSEMENTS

Sineo : 2.480 m² à Saint-Pierre-du-Perray (91)



Sineo, société du Groupe Maixandeu en partenariat avec la société Konik, a acquis un ensemble de 5 bâtiments d'activité totalisant 2.479 m² situé dans le parc d'activité Green Park, Saint-Pierre-du-Perray (91). Vendeur : foncière privée. Financement : BNP Paribas Immobilier ; Crédit-Agricole Brie Picardie. Conseil : Étude Girardot Bouillot Desmazures.

Valor Real Estate Partners : 18.000 m² à Trappes (78), 25 M€

Valor Real Estate Partners a acquis en off-market un bâtiment de distribution de 18.000 m² situé à proximité de la N12, Trappes (78). La rénovation complète du site est prévue. Investissement total : 25 M€. Conseil : BNP Paribas Real Estate ; Odout & associé ; Simmons & Simmons ; Ateliers 4+ ; Quadribat.

Spirit Reim Services : 17.000 m² en IdF pour 30,5 M€

Spirit Reim Services a acquis, pour le fonds d'investissement Esprit Pierre Plus, un portefeuille de 6 actifs de locaux et parcs d'activités totalisant 17.000 m² situés à Bois-d'Arcy (78), Corneilles-en-Parisis (95), Savigny-le-Temple (77), Bailly-Romainvilliers (77) et à Frépillon (95). Taux d'occupation : 96 %. Investissement : 30,5 M€.

LaSalle IM/BNP Paribas Reim : 16.000 m² à Alfortville (94)

LaSalle Investment Management a acquis, pour le fonds Encore+, une plateforme de logistique urbaine FedEx de 16.000 m² située au sein du Parc d'activités du Val-de-Seine, Alfortville (94). Utilisateur : FedEx. Vendeur : BNP Paribas Reim. Conseils : Reed Smith ; C&C Notaires ; KPMG ; Drees & Sommer ; Thibierge ; BNP Paribas Real Estate Transaction France.

Valor Real Estate Partners : 10.200 m² à La Courneuve (93), 20 M€

Valor Real Estate Partners a acquis une friche industrielle de 2 ha à proximité de l'A86 et de l'A1, La Courneuve (93), afin d'y développer en blanc un projet de parc d'activité et de distribution urbaine de 10.166 m². Début des travaux : S2 2022. Investissement total : 20 M€. Conseils : Odout ; Hogan Lovells ; Simmons & Simmons ; Ateliers 4+ ; Quadribat.

EPM Bâtiment : 890 m² à Rozay-en-Brie (77)

EPM Bâtiment a acquis 890 m² d'entrepôt/bureaux situés au 5 avenue de l'Épi, Rozay-en-Brie (77). Conseil : EOL.

LOCATIONS

Café Coton : 5.300 m² à Bussy-Saint-Georges (77)

Café Coton, spécialiste de la chemise pour homme, a loué un entrepôt de 5.300 m² situé au 8 boulevard de Strasbourg, Bussy-Saint-Georges (77). Bail de 6 ans. Conseil : Seamac-Immo.

Alorsfaim/LFPI Reim : 3.770 m² à Thiais (94)

Alorsfaim a loué un local d'activité avec bureaux de 3.770 m² situé au 17 rue des Alouettes, Thiais (94) - Zac de Senia. Loyer annuel : 103 €/m² HT HC. Bailleur : LFPI Reim. Transaction : Evolis.

Ville d'Orly : 1.030 m² à Orly (94)

La ville d'Orly a loué un local d'activité avec bureaux de 1.032 m² au 5 rue Christophe Colomb, Orly (94). Loyer annuel : 127 €/m² HT HC. Transaction : Evolis.

Vitaris : 387 m² à Sainte-Geneviève-des-Bois (91)

Vitaris a loué un local d'activité de 387 m² au 22 avenue Gabriel Lippmann, Sainte-Geneviève-des-Bois (91). Loyer annuel : 90 €/m² HT HC. Transaction : Evolis.

OPÉRATIONS

Quartus : 2.200 m² à Sevran (93)

Quartus, maître d'ouvrage, a inauguré la fabrique en terre crue "Cycle Terre" de 2.200 m² située au 2bis rue Paul Langevin, Sevran (93) - zone d'activité Bernard-Vergnaud. Architecte : Paul Emmanuel Loiret.

Retrouvez aussi toutes ces transactions
dans la Base des Transactions M²
www.lettrem2.com

RÉGIONS

INVESTISSEMENTS

Ivanhoé Cambridge/ Faubourg Promotion : 92.250 m² à Fos-sur-Mer (13)

Ivanhoé Cambridge a acquis un entrepôt de 92.248 m² situé au sein du Parc Euro Méditerranée, Fos-sur-Mer (13) - Zi La Feuillane. Actif : 2 tranches livrées totalisant 68.600 m², 3^{ème} tranche de 23.648 m² sera livrée mi-2023. Certification Breeam Very Good. Vendeur : Faubourg Promotion (Groupe Idec). Conseils : Allez & Associés ; Gide Loyrette Nouel ; Lacourte Raquin Tatar ; Panhard ; Etyo ; BNP Paribas Real Estate ; Capital Return Opportunity.

Nuveen Real Estate : 17 actifs en France, 135 M€

Nuveen Real Estate a acquis 3 portefeuilles logistiques du dernier kilomètre comportant 17 actifs d'une superficie totale de 80.000 m² en France. Taux d'occupation : 100 %. Investissement : 135 M€. Conseils : Screeb ; BG2V ; Etyo ; Longevity ; Panhard ; Gide ; ERM.

Atland Voisin/MyShareCompany : 14.290 m² au Mans (72)

Atland Voisin et MyShareCompany ont acquis, par le biais des Scpi Épargne Pierre et My Share Scpi, un ensemble d'activité de 14.290 m² situé 9 boulevard Pierre Lefaucheur et 60 avenue Pierre Piffault, Le Mans (72). Taux d'occupation : 100 %. Utilisateurs principaux : ThyssenKrupp Materials ; Comeca ; Wurth Proxi Shop. Conseils : Tourny Meyer ; 83 Haussmann ; De Chasteigner-Plassart ; Century 21 Harmony Le Mans.

BNP Paribas Reim/Groupe Eurivim : 10.400 m² à Montoir-de-Bretagne (44)



BNP Paribas Reim a acquis, pour la Scpi France Investipierre, un parc d'activité de 10.400 m² situé au 71 rue Henri Gautier, Montoir-de-Bretagne (44) - Zac de Cadréan. Taux de commercialisation : 100 %. Vendeur : Groupe Eurivim. Conseils : Catella ; Wargny Katz ; Cushman & Wakefield ; Simmons & Simmons ; Amexia.

Roche Dubar & Associés : 6.830 m² à Plaisance-du-Touch (31)

Roche Dubar & Associés a acquis 6.827 m² de locaux d'activité situés au sein du Parc de La Ménude, Plaisance-du-Touch (31). Parkings couverts de panneaux photovoltaïques. Conseils : TSD Notaires ; BL Notaires ; BNP Paribas Real Estate Investissements Toulouse.

Dmax : 1.630 m² à Genas (69)

Dmax, entreprise spécialisée dans le déménagement, a acquis un local d'activité de 1.630 m² au 8 rue des Frères Lumière, Genas (69). Transaction : Brice Robert Arthur Loyd.

Kalamos : 300 m² à La Mézière (35)

Kalamos, marque de biscuits bretonne, a acquis un local d'activité de 300 m² situé rue de La Goberderie, La Mézière (35), pour y installer un atelier. Valeur vénale : 950 €/m² HT. Transaction : Groupe Giboire.

Muret (31) : 154 m²

Un investisseur privé a acquis une cellule d'activité de 154 m² située au 9 rue Jean François Romieu, Muret (31) - Idea Park. Transaction : Fika.

LOCATIONS

Sas Mosca Emballage : 650 m² à Saint-Priest (69)



Sas Mosca Emballage a loué un local d'activité de 653 m² au 1 rue de Lombardie, Saint-Priest (69). Loyer annuel : 92 €/m² HT HC. Transaction : NAI Kyrios.

EDF : 540 m² à Carros (06)

EDF a loué un entrepôt de 540 m² au 2669 route de la Zone Artisanale de la Grave, Carros (06). Transaction : Arthur Loyd Nice.

SF Négoce de Palettes Expert : 540 m² à Saint-Priest (69)

SF Négoce de Palettes Expert a loué un local d'activité de 540 m² situé au 9 rue du Dauphiné, Saint-Priest (69). Loyer annuel : 37.000 € HT HC. Transaction : Cabinet Omnium.

Sas Feedback : 510 m² à Vaulx-en-Velin (69)

Sas Feedback a loué un local d'activité de 513 m² au 4 rue Jacques Monod, Vaulx-en-Velin (69). Loyer annuel : 68 €/m² HT HC. Transaction : NAI Kyrios.

Sas Eco Déchets Environnements : 400 m² à Trévoux (01)

Sas Eco Déchets Environnements a loué un local d'activité de 400 m² au 23 allée des Érables, Trévoux (01). Loyer annuel : 63 €/m² HT HC. Transaction : NAI Kyrios.

Le Tandem des Demoiselles : 245 m² à Genay (69)

Le Tandem des Demoiselles a loué un local d'activité de 245 m² au 444 rue des Jonchères, Genay (69). Loyer annuel : 18.900 € HT HC. Transaction : Cabinet Omnium.

JTC : 245 m²

à La Penne-sur-Huveaune (13)

La société JTC a loué un local d'activité de 245 m² situé chemin Borie, La Penne-sur-Huveaune (13). Loyer annuel : 26.950 € HT HC. Transaction : EOL.

Rhone Trans : 220 m² à Saint-Priest (69)

Rhone Trans a loué un local d'activité de 220 m² au 1 rue Alexandre Grammont, Saint-Priest (69). Loyer annuel : 18.000 € HT HC. Transaction : Omnium.

OPÉRATIONS

Castignac/Quartus : 83.000 m² à Amiens (80)

Castignac, joint-venture entre BT Immo et Brookfield, a lancé la construction d'un entrepôt classe A de 83.000 m² situé au sein de l'espace industriel Nord, Amiens (80). Certification Breeam. Livraison : T1 2023. Promoteur : Quartus.

Goodman : 2 plateformes logistiques à Brebières (62)

Goodman réalise 2 plateformes logistiques sur l'ancienne friche de Stora Enso à Brebières (62). Projet : 2 plateformes logistiques de 37.000 m² et de 57.000 m², centrales photovoltaïques destinées à l'autoconsommation. Certification Breeam Very Good visée.

Vinci : 55.000 m² pour Lidl à Saint-Augustin (62), 79 M€

Vinci réalise la plateforme logistique et le siège régional de Lidl France de 59.000 m² à Saint-Augustin (62). Projet : 55.000 m² d'entrepôt et de chambres froides, 4.000 m² de bureaux, 8.700 m² de panneaux photovoltaïques. Montant des travaux : 79 M€.

Mountpark : 35.535 m² à Illiers-Combray & Blandainville (28)

Mountpark réalise en blanc l'entrepôt "Chartres 2" de 35.535 m² au sein de son parc logistique XXL en développement, situé le long de l'autoroute A11, Illiers-Combray & Blandainville (28). Ce nouveau parc totalisera à terme +270.000 m² répartis sur 3 bâtiments. Livraison "Chartre 2" : T4 2022.

P3 Logistic Parks : 23.000 m² à Templemars (59)

P3 Logistic Parks réalise un centre logistique de 23.000 m² situé 18 rue Marcel Dassault, Templemars (59). Commercialisation : Tostain & Laffineur Real Estate.

CG2i : 17.400 m² à Rantigny (60)



CG2i réalisera une plateforme logistique de 17.400 m² située allée des Fresnes, Rantigny (60). Projet : 15.914 m² dédiés à la logistique, 805 m² dédiés à un atelier/magasin, 664 m² de bureaux, station essence, 40 parkings. Certification Breeam Very Good. Début des travaux : 2022. Propriétaire des murs : Sci de l'Amandier. Architecte : Atelier M3. Conseil : Kalies ICPE.

INTERNATIONAL

INVESTISSEMENTS



EQT Exeter : 132 actifs en Europe, 3 Mds€

EQT Exeter a cédé, pour son fonds EQT Exeter European Value Venture III, un portefeuille de 132 actifs logistiques totalisant 2,2 M de m² répartis sur plusieurs pays de l'Europe occidentale et centrale. Montant de cession : 3 Mds€. Conseils : Clifford Chance ; Eastdil Secured ; CBRE.

Patrizia : 233.000 m² aux Pays-Bas, 230 M€



Patrizia a acquis, clé en main, le centre de distribution "Smartlog wMaasvlakte" de 233.000 m² situé dans le port de Rotterdam, Pays-Bas. Panneaux solaires sur le toit totalisant 210.000 m². Investissement : 230 M€.

LOCATION



P3 Logistic Parks : 99.000 m² aux Pays-Bas

P3 Logistic Parks, bailleur, a loué un entrepôt de 99.000 m² situé au sein de Businesspark Midden-Limburg, Echt, Pays-Bas. Actif : 4 cellules, 84.877 m² d'entrepôts, 12.685 m² de mezzanine, 1.376 m² de bureaux. Conseils : Cushman & Wakefield ; Bridgegap.

HÔTELS ET RÉSIDENCES GÉRÉES

PARIS

OPÉRATIONS

Coffim/Ascott : 4.900 m²



Coffim réalisera un projet hybride hôtel/coliving de la marque "lyf" située 4 rue de la Cour des Noues, Paris 20, après la réhabilitation d'une ancienne imprimerie. Programme : 4.900 m² sdp, 139 chambres et logements. Label HQE Bâtiment durable visé. Livraison : 2024. Propriétaire des murs : Ascott. Architecte : Hardel Le Bihan Architectes.

Korian : 670 m²

Korian a ouvert un centre ambulatoire de réadaptation de 670 m² situé au 44 rue Alphonse Penaud, Paris 20. Plateaux techniques de 160 m². Capacité d'accueil : 20 places.

RÉGION PARISIENNE

OPÉRATIONS

Real I.S./BNP Paribas Reim : 3 résidences services seniors en France

Real I.S. a acquis, pour Modern Living Fund, un portefeuille de 3 résidences services seniors :

- Korian Les Essentielles à Suresnes (92) : 6.002 m² de surf. totale, 5.294 m² de logements, 708 m² de parties communes et services (restaurant, salle de sport...), 80 parkings.
- Cogedim Club à Enghien-les-Bains (95) : 3.571 m² de surf. totale, 3.269 m² de logements, 302 m² de parties communes et services (restaurant, salle de sport...), 10 parkings.
- Domitys à Dives-sur-Mer (14) : 6.581 m² de surf. totale, 5.626 m² de logements, 955 m² de parties communes et services (restaurant, piscine, salle de sport...).

Vendeur : BNP Paribas Reim. Financement : Socfim. Conseils : C&C Notaires ; SBKG & associés ; CBRE ; Arcadis ; Fidal ; Expret ; Thibierge Notaires ; CMS Francis Lefebvre ; JLL ; Savills.

Hibana : 17.500 m² à Ivry-sur-Seine (94)

Hibana réalisera un projet mixte sur le lot 9 de la Zac Gagarine, Ivry-sur-Seine (94). Programme : 17.500 m² sdp de surface totale, résidence étudiante de 264 chambres développant 9.000 m², 8.000 m² de surfaces tertiaires, serre en toiture de 500 m². Vendeur du lot : EPA Orsa.

Nacarat : 6.100 m² à Nanterre (92)

Nacarat, promoteur, a livré le 1^{er} bâtiment du nouveau campus du pôle Léonard De Vinci situé dans le quartier du Croissant, Nanterre (92). Projet : 6.085 m² sdp en r+8, amphithéâtre, salles de cours, cafétéria, espaces communs, bureaux. Certification NF HQE Très bon. Utilisateur : Institut Léonard de Vinci. Entreprise générale : Rabot Dutilleul Construction. Architecte : LAN Architecture.

Kley/Léon Grosse Immobilier : 4.800 m² à Gentilly (94)

Le groupe Kley a ouvert une résidence coliving située 12 avenue Raspail, Gentilly (94). Résidence : 4.779 m² en r+12, 142 logements, 430 m² d'espaces communs, 80 m² de rooftop. Ouverture : mi-2023. Promoteur associé : Léon Grosse Immobilier. Architecte : Equipage Architecture.

RÉGIONS

INVESTISSEMENTS

Patrim'hôtels : Grand Hôtel de Grenoble (38)



Patrim'hôtels, partenariat entre Patrimonia Investissements et HMV (Hôtels et Maisons de Ville), a acquis le Grand Hôtel de Grenoble, hôtel 4* de 65 chambres, situé 5 rue de la République, Grenoble (38). Financement : Caisse d'Épargne ; BPCE Lease. Conseil : 123 Commerces (Patrick Atlan).

Extendam : 2 hôtels en régions

Extendam a acquis, aux côtés de Jean-Marie Fragné, les murs et les fonds de commerce de 2 hôtels :

- Le Mercure Auxerre situé le long de la RN 6, Aopigny (89). Capacité : 77 chambres.

Grands travaux de rénovation prévus.

- Ibis Budget d'Issoire situé 4 avenue du Dr Bienfait, Issoire (63). Capacité : 75 chambres. Petits travaux de rénovation prévus.

OPÉRATIONS

Eiffage Immobilier/Icade Promotion : lauréats de 2 projets à Toulon (83)



Le groupement formé par Eiffage Immobilier et Icade Promotion a été désigné lauréat de l'appel à projets de la Métropole Toulon Provence Méditerranée portant sur la réalisation de 2 lots sur la rade de Toulon (83) :

- Projet "Les Promenades de la rade" (lot 1) : 59.000 m² de constructions, hôtel-spa 4* haut de gamme (Marriott), ensemble hybride mixant coliving et coworking, lieu culturel, commerces, équipements sportifs indoor, restaurants, brasserie locale, etc. Architectes : Snøhetta ; Corinne Vezzoni & associés ; HYL.
 - Projet "Le Casabianca" (lot 2) : 1.000 m², restaurant, espace de spectacles, loisirs et rencontres culturelles. Architectes : Major architecture ; HYL.
- Début des travaux : 2024.

Coffim/BNP Paribas Reim/Meininger Hotels : 6.860 m² à Marseille (13)

Coffim, promoteur, a livré le projet hybride auberge/hôtel situé au 25-27 rue de Forbin, Marseille 2 (13) - quartier de la Joliette. Actif : 6.860 m² en r+6, 194 chambres totalisant 572 lits, espaces partagés (bar, cuisine en libre-service, salle de détente, laverie, jardin...). Propriétaire des murs : BNP Paribas Reim (Scpi Accimmo Pierre). Exploitant : Meininger Hotels. Architecte : Tangram Architecte.

GHICL : 6.500 m² à Lille (59)

Le Groupement des Hôpitaux de l'Institut Catholique de Lille (GHICL) réalise l'extension de 6.500 m² de l'hôpital Saint-Philibert situé rue du Grand But, Lille (59). Projet : 16 salles d'opérations, accueil de l'hôpital, cafétéria, chapelle. Livraison : 2023. Direction des travaux : Egis. Architecte : Go architecte.

Bouygues Immobilier : résidence de coliving à Bordeaux (33)

Bouygues Immobilier installera une résidence de coliving dans un ancien immeuble de bureaux situé au sein du quartier des Chartrons, Bordeaux (33). Projet : 142 logements répartis sur 6 étages, salle de sport, bar rooftop, cuisines collectives, salle de cinéma, salle de réalité virtuelle, espaces de coworking. Livraison : début 2023. Architecte : Cutwork.

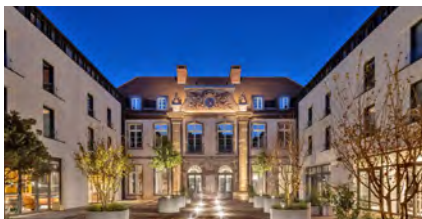
Lamotte : 118 logements à Saint-Malo (35)

Lamotte réalise la résidence étudiante de la marque "Follo" située au 14 rue de la Croix Désilles, Saint-Malo (35). Projet : 3.157 m² sdp, 118 logements, 59 parkings. Livraison : rentrée 2023.

3F Résidences : 100 logements à Poitiers (86)

3F Résidences a lancé la construction de la résidence pour jeunes "Kennedy" située 1 avenue John Kennedy, Poitiers (86). Projet : 100 logements en r+5 (80 logements pour jeunes actifs, 20 pour étudiants), espaces collectifs (salle d'animation, bibliothèque, laverie). Livraison : janvier 2023. Architecte : Séméo architecture.

Vinci Immobilier/La Française REM : hôtel 4* Léonor à Strasbourg (67)



Vinci Immobilier a livré à La Française Real Estate Managers l'hôtel 4* Léonor situé rue de la Nuée Bleue, Strasbourg (67), après la réhabilitation lourde de l'ancien hôtel de police strasbourgeois. Actif : 7.108 m², 116 chambres/suites réparties sur 3 niveaux, cour à ciel ouvert de 500 m², salle de sport, restaurant, pâtisserie, bar, 4 salles de séminaires. Exploitant : Société Hôtelière de la Nuée Bleue. Architecte : Dtacc.

Lamotte : 98 logements à Bretignolles-sur-Mer (85)

Lamotte a livré la résidence services seniors "Espace & Vie de Bretignolles-sur-Mer" située 2 rue des Roussières, Bretignolles-sur-Mer (85). Résidence : 86 appartements, 12 maisons individuelles, balcons, loggias, terrasses.

Lamotte : 80 logements à Carnac (56)

Lamotte a livré la résidence services seniors "Espace & Vie" de 80 logements et 600 m² de services, située 17bis rue Colary, Carnac (56). Label NF Habitat HQE Très Performant. Architecte : ACDM Architectures.

Laval (53) : résidence seniors "Le Logis"

Une résidence seniors baptisée "Le Logis" sera ouverte au sein de l'Espace intergénérationnel Saint-Julien situé 14 rue Sainte-Anne, Laval (53). Résidence : 68 logements, restaurant, bibliothèque, salon, oratoire, salle de jeu, salon de coiffure, jardin, potager. Ouverture : avril 2022.

LCB : "Eco'City" à Bouxières-aux-Dames (54)

Les Constructeurs du Bois (LCB) réalise le programme mixte "Eco'City" situé 22 rue Saint-Antoine, Bouxières-aux-Dames (54). Projet : 50 logements, maison médicale de 600 m², micro-crèche, terrain de 17.000 m². Chiffre d'affaires de l'opération : 12,9 M€.

Senioriales : résidence services seniors à Cesson-Sévigné (35)



Senioriales a inauguré la résidence services seniors située 3 rue de la Chalotais, Cesson-Sévigné (35). Résidence : 5.241 m², 97 logements du T1 au T3, Salon-Club (espace partagé pour les activités et les animations). Propriétaire des murs : Groupe La Française.

MGM Constructeur : 32 logements à Avanchers-Valmorel (73)

MGM Constructeur réalise une résidence de tourisme de 32 logements haut de gamme sur la station de sports d'hiver Valmorel, Avanchers-Valmorel (73). Livraison : 2024. Architecte : Atelier Plexus.

Korian : clinique SSR à Angoulins (17)

Korian a ouvert sa clinique SSR (soins de suite et de réadaptation) située 9 avenue des Ormeaux, Angoulins (17). Capacité d'accueil : 68 lits (hospitalisation complète), 10 places (hôpital de jour).

INTERNATIONAL

INVESTISSEMENTS



Icade Santé : 4 hôpitaux au Portugal, 213 M€

Icade Santé a acquis 100 % des titres d'un fonds d'investissement immobilier portugais détenant un portefeuille prime de 4 hôpitaux privés totalisant 90.000 m² situés à Lisbonne, Porto, Albufeira et à Lagos, Portugal. Exploitants : Lusíadas (Lisbonne, Porto, Albufeira) ; HPA Saúde (Lagos). Investissement : 213 M€ DI.

Icade Santé : 18.500 m² en Italie, 85 M€

Icade Santé, via Icade Healthcare Europe, a signé une promesse pour l'acquisition en sale and leaseback, d'un portefeuille de 4 hôpitaux totalisant 18.500 m² situés à Ligurie, Émilie-Romagne, Toscane et à Pouilles, Italie. Capacité d'accueil : 262 lits. Vendeur en sale and leaseback : Gruppo Villa Maria, baux fermes de 27 ans. Investissement : 85 M€ DI.

Icade Santé/Orpea : 20.000 m² en Allemagne, 57 M€

Icade Santé a acquis les murs de 3 maisons de retraite totalisant 20.000 m² en Allemagne :

- Actif mixte Ehpad et RSS, situé à Papenburg en Basse-Saxe.
- Actif mixte, en cours de construction, situé à Krefeld en Rhénanie du Nord. Livraison : 2023. Certification Breeam visée.
- Ehpad, en cours de construction, situé à Wathlingen en Basse-Saxe. Livraison : 2023. Capacité totale : 254 lits de maisons de retraite médicalisées, 95 appartements services. Investissement : 57 M€. Développeur/exploitant : Orpea.

Union Investment : 14.000 m² en Allemagne

Union Investment a acquis, pour immofonds1, le complexe mixte "Hanse Trio" de 14.000 m² situé au sein du quartier des chantiers navals, Rostock, Allemagne. Ensemble : 2 hôtels développant 9.700 m² en r+8 (30 parkings), immeuble de bureaux de 4.000 m² (29 parkings). Exploitants hôtels (baux de 25 ans) : B&B Hotels GmbH ; GS Star GmbH. Taux d'occupation de l'immeuble de bureaux : 55 %. Vendeur : List Develop Commercial. Conseils : Hogan Lovells ; Heuking ; HPC ; Drees & Sommer ; KPMG Law ; Dr. von der Hardt & Partner ; BNP Paribas Real Estate.

Swiss Life AM : Axel Hôtel 4* à Barcelone



Swiss Life Asset Managers a acquis, en sale and leaseback, l'Axel Hôtel 4* situé Carrer d'Aribau 33, Barcelone, Espagne. Hôtel : 101 chambres, toit-terrasse, skybar, piscine, restaurant. Vendeur/exploitant : Axel Hotels. Conseils : Dentons ; Cuatrecasas Gonçalves Pereira LLP.

LOGEMENTS

PARIS

INVESTISSEMENTS



BNP Paribas Reim : 1.700 m²



BNP Paribas Reim a acquis, pour son fonds European Impact Property Fund (EIPF), l'immeuble mixte situé au 61 rue des Cloys, Paris 18. Actif : 1.700 m² de surface totale, r+7, 30 logements, 2 commerces en pied d'immeuble. Conseils : Bridge Real Estate ; Étude notariale 8^{ème} Acte ; CMS Francis Lefebvre Avocats ; Etyo ; Etyo Green Insight ; Lacourte et Associés.

Groupe Cherpantier/ Financière Iéna : 900 m²

Le Groupe Cherpantier (Cédric et Adam Cherpantier) et Financière Iéna (Frederic Bismuth) ont acquis l'immeuble mixte logements/commerces de 900 m² situé 84 avenue de Breteuil, Paris 15. L'actif fera l'objet d'une surélévation de plusieurs niveaux à usage d'habitation. Financement : Crédit Mutuel.

OPÉRATIONS



Paris Habitat/CDC : 149 logements pour 24 M€

Paris Habitat et une filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) ont livré la résidence située au 186 rue Jean Jaurès, Paris 19, après la transformation d'un ancien garage aérien. Résidence : 10.400 m² en r+8, 149 logements, structure et façades en bois. Certifications NF Habitat HQE et Effnergie+. Coût de l'opération : 24 M€. Architectes : archi5 ; Encore Heureux.

Immobilière 3F : 21 logements

Immobilière 3F, filiale du groupe Action Logement, a livré un programme de 21 logements sociaux au 67 avenue de Flandre, Paris 19, issus de la transformation des anciens bureaux de l'agence 3F de Paris. Architecte : Véronique Plet.

RÉGION PARISIENNE

INVESTISSEMENTS



Powerhouse Habitat/GGF : 31.000 m² en IdF, 218 M€

Powerhouse Habitat, foncière résidentielle, a acquis 85 % des parts de la Sci César IdF détenant un patrimoine de 16 immeubles d'habitation (380 logements, 31.000 m² habitables) en IdF. Les 15 % restants resteront détenus par GGF (Groupe EDF). Valeur du patrimoine : 218 M€ DI. Conseils : Paul Hastings ; Screeb.

Groupe Matmut : 1.500 m² de Pitch Immo à Rueil-Malmaison (92)

Le Groupe Matmut a acquis en Vefa 1.500 m² de logements au sein du programme "High Garden" dans l'Écoquartier de l'Arsenal à Rueil-Malmaison (92). Label NF HQE Excellent. Livraison : T3 2023. Vendeur : Pitch Immo. Architecte : Hamonic & Masson. Conseils : Foncia Valorisation ; 1804 Notaire ; Rive Gauche Notaire.

Foncière SPI : 315 m² à Maisons-Alfort (94)

La Foncière SPI a acquis un immeuble mixte de 315 m² sis avenue Jean Jaurès, Maisons-Alfort (94). Actif : r+1, 220 m² d'habitation, 95 m² de commerce, jardin de 70 m². Cet actif fait l'objet d'un programme complet de réhabilitation. Conseil : Adrian Garcia.

OPÉRATIONS



BNP Paribas Immobilier : 175 logements à Rueil-Malmaison (92)



BNP Paribas Immobilier réalise le programme résidentiel "Origami" situé au 4 rue Henri Sainte-Claire Deville, Rueil-Malmaison (92). Projet : 4 bâtiments de r+8 à r+10, 175 logements (du studio au T5). Livraison : T2 2024. Architecte : Quadri Fiore Architecture.

Groupe Panhard/Bricqueville : 29.000 m² à Nanterre (92)



Le Groupe Panhard et Bricqueville réalisent, en copromotion, un projet mixte au sein du quartier des Groues, Nanterre (92). Programme : 29.117 m² de surface totale, bâtiment résidentiel r+16 (94 logements), bâtiments mixte r+8 de bureaux (2.700 m²) et de 43 logements sociaux, bâtiment r+8 de 10.500 m² dédié à une école d'enseignement supérieur, 6.000 m² de locaux de stockage en infrastructure. Livraisons : rentrée 2024/S1 2025.

Groupe Gambetta : "Carré Liberté" à Grigny (91)



Le Groupe Gambetta réalise le programme "Carré Liberté" situé rue de l'égalité, Grigny (91) - Zac Centre-Ville. Projet : 85 logements, 4 bâtiments, 85 parkings. Livraison : T4 2023. Architecte : MDNH Architectes.

Ogic : "Green Sheds" à Pantin (93)

Ogic, promoteur, réalisera le programme mixte "Green Sheds" au sein du quartier Méhul, Pantin (93). Programme : immeuble r+5, 70 logements, commerces, parkings et caves en s-sol. Livraison : T4 2024. Architecte : Hardel Le Bihan Architectes.

Bécarré : 49 logements pour Immobilière 3F à Gagny (93)

Bécarré réalise une résidence située au croisement des rues d'Alsace Lorraine et Aristide Briand, Gagny (93). Programme : 2 bâtiments totalisant 2.931 m², 49 logements, 51 parkings sur 2 niveaux. Livraison : T4 2023. Acquéreur en bloc : Immobilière 3F. Architecte : Lanctuit Architectes.

Groupe Gambetta : "Le Majestic" à L'Hay-les-Roses (94)



Le Groupe Gambetta réalisera la résidence "Le Majestic" située au 2 rue Julien Victor, L'Hay-les-Roses (94). Projet : 46 logements du T1 au T4, balcon, terrasses, jardins. Démarrage travaux : avril 2022. Livraison : T2 2024. Architecte : Haour Architectes.

Groupe Panhard : "Domaine Couleur du Blé" à Verrières-le-Buisson (91)

Le Groupe Panhard réalise le programme résidentiel "Domaine Couleur du Blé" situé 30 rue Jean Jaurès, Verrières-le-Buisson (91). Projet : 2 immeubles collectifs r+2 totalisant 37 logements, 14 maisons individuelles. Livraison : fin 2023. Architecte : Atelier Agopyan.

Cogedim/Coffim : 40 logements à Issy-Les-Moulineaux (92)

Cogedim et Coffim ont livré la résidence "Carré Peupliers" de 40 logements située 11 rue des Peupliers, Issy-Les-Moulineaux (92). 8 logements ont été vendus au bailleur CDC Habitat. Architecte : PPX.

Immobilière 3F : 35 logements à Ormesson-sur-Marne (94)

Immobilière 3F (groupe Action Logement) a livré un programme de 35 logements sociaux situés au sein de la Zac des Cantoux, Ormesson-sur-Marne (94). Architecte : MDNH architectes.

Coffim : "Capitole" à Levallois-Perret (92)



Coffim a livré le projet mixte "Capitole" situé 85-87 rue Baudin/150 rue Jules Guesde, Levallois-Perret (92). Programme : 3.023 m² sdp, 34 logements, commerce, équipement public (Semarelp). Architecte : DGM & Associés.

RÉGIONS

OPÉRATIONS

Altarea : 1^{ère} tranche du quartier Fischer à Schiltigheim (67)

Altarea a inauguré la 1^{ère} tranche du quartier Fischer à Schiltigheim (67). Programme : 610 logements, 3.960 m² de locaux commerciaux et activité en pieds d'immeubles (Lidl, restaurants, micro crèche, pôle médical), groupe scolaire Simone Veil, 147 parkings.

Cogedim/Virgil : "Le Jardin des Pépinières" à Rouen (76)

Cogedim et Virgil réaliseront, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, le projet mixte "Le Jardin des Pépinières" au sein du quartier Saint-Clément à Rouen (76). Programme : 600 logements (collectifs, intermédiaires, maisons individuelles), socles de services au rdc (crèche, maison médicale, restaurant, atelier de réparation de vélos). Début des travaux : fin 2023. Livraison de la 1^{ère} tranche : 2026. Architectes : Sathy ; Atelier des Deux Angles.

Cogeco Immobilier : 125 logements à Sallanches (74)



Cogeco Immobilier réalise la résidence "Les Hauts de la Collégiale" située route de Doran, Sallanches (74). Programme : 125 logements (du t2 au t5) répartis sur 8 bâtiments de 3 étages. Livraisons : été 2023 (63 logements), T1 2024 (62 logements). Architecte : Séméio architecture.

Groupe Gambetta : 60 logements à La Riche (37)

Le Groupe Gambetta a livré la résidence "Botany" située au 135 rue Saint-François, La Riche (37). Programme : 60 logements, 2 bâtiments, 85 parkings, 94 emplacements vélos. Architecte : Parallèles Architecture.

P2i : 56 logements à Dreux (28)

P2i réalisera la résidence "MySquare" située 3 avenue Winston Churchill, Dreux (28) - Zac du Square. Projet : 56 logements répartis sur 2 bâtiments, 34 parkings. Début des travaux : T3 2022. Livraison : S2 2023. Architecte : Sacs.

Groupe Gambetta : 50 logements à Saint-Herblain (44)



Le Groupe Gambetta réalisera la résidence située 28 rue de Saint-Nazaire, Saint-Herblain (44). Projet : 50 logements (25 en accession libre et 25 en BRS), 72 parkings. Démarrage travaux : T1 2022. Livraison : T1 2024. Architecte : DLW.

Groupe Carré d'Or : 30 logements à Tarare (69)

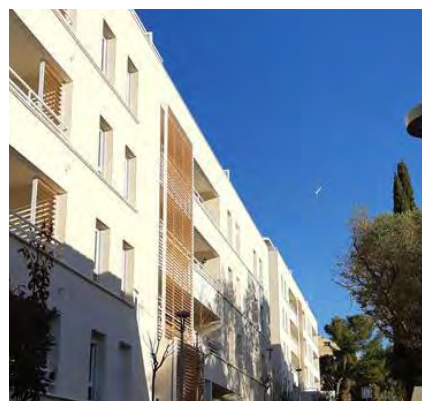
Le Groupe Carré d'Or réalisera la réhabilitation et la création d'un immeuble résidentiel situé à l'angle des rues Étienne Thomassin et Baronnet, Tarare (69). Projet : 30 logements, 1 maison médicale de 400 m² sdp, 33 parkings en s-sol. Début des travaux : T1 2023. Livraison : T3 2024. Architecte : Archigroup.

Groupe Alila : "Allée des Genêts" à Rezé (44)



Le Groupe Alila a posé la 1^{ère} pierre du programme résidentiel "Allée des Genêts" situé rue des Genêts, Rezé (44). Projet : 27 maisons, terrasses, jardins, garages. Architectes : Édouard Sonnard ; Yann Brassier.

3F Sud : 16 logements à Marseille (13)



3F Sud, filiale du groupe Action Logement, a livré 16 logements en location-accession (PSLA) situés avenue des Caillols, Marseille 12 (13). Certification NF Habitat. Constructeur : Bouygues Immobilier.

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 2						
19 rue de la Paix	Bureaux	Cabinet Elkaim	133	560	Evolis	-
Paris 3						
52 rue de Turbigo	Bureaux	Adeus Productions	109	460	Evolis	-
78 rue de Turbigo	Bureaux	Cashpad	144	480	Evolis	-
Paris 6						
106 boulevard Saint-Germain	Bureaux	Créative Ingénierie	133	580	Evolis	-
Paris 7						
53 rue de Bourgogne	Commerces	Faitiere Landre	130	509	Evolis	-
Paris 8						
29 boulevard Malesherbes	Commerces	Maison Pinto	95	632	Evolis	-
33 rue de la Bienfaisance	Bureaux	Itra Consulting	185	500	Evolis	-
Paris 10						
8 rue du faubourg Poissonnière	Bureaux	Arigoldy	95	390	Evolis	-
Paris 12						
Rue Baron Leroy	Activité	Puzzle Vidéo	750	121	Scamac-Immo	-
Rue Baron Leroy	Activité	Déménager Malin	120	110	Scamac-Immo	-
Paris 15						
11 rue Antoine Bourdelle	Bureaux	Henryschein	190	369	Evolis	-
Paris 20						
25 rue de la Plaine	Bureaux	Centre Remb Chèque Emploi Sce Univer	240	371	Evolis	-
Bussy-Saint-Georges (77)						
Boulevard de Strasbourg	Activité	Café Coton	5321	60	Scamac-Immo	-
Allée des Deux Châteaux	Bureaux	Inkognito Tattou Shop	50	264	Scamac-Immo	-
Champs-sur-Marne (77)						
65 av. du Général de Gaulle	Activité / Bureaux	GTC One	415	90	Valteos	-
Chelles (77)						
27 rue de l'Ormeteau	Activité/ Bureaux	Un Monde Vegan	1.071	68	Valteos	-
Croissy-Beaubourg (77)						
19 boulevard Georges Bidault	Activité	KFE Choc	154	70	Valteos	-
Ferrières-en-Brie (77)						
Avenue James de Rothschild	Activité	Klubb Group	3.133	120	Scamac-Immo	-

LES VALEURS LOCATIVES DU MOIS

UN MONDE VEGAN

27 rue de l'Ormeteau
Chelles (77)
1.071 m² d'activité/bureaux
Loyer : 68 €/m²/an HT HC
Transaction : Valteos

68 €/M²



	CLASSE D'ACTIFS	PRENEUR	SURFACE M ²	LOYER €/M ² HT HC	TRANSACTION	BAILLEUR
Saint-Fargeau-Ponthierry (77)						
Rue des Lutins	Activité	S3 Group	139	90	Scamac-Immo	-
Savigny-le-Temple (77)						
Rue de l'Étain	Activité	L'Officiel du Déménagement - Movinga	1440	42	Scamac-Immo	-
Guyancourt (78)						
Arago I - 41 boulevard Vauban	Bureaux	Europastry France	166	187	Evolis	-
41 boulevard Vauban	Bureaux	Westrock Packaging Systems France	200	175	Evolis	-
Magnanville (78)						
Rue des Graviers	Activité	Les Restaurants du Cœur - Les Relais du Cœur des Yvelines	238	70	Scamac-Immo	-
Athis-Mons (91)						
5 rue de la Sterne	Entrepôt	Transport Euromat	5.000	110	EOL	Marne et Finance
Courcouronnes (91)						
Rue Maryse Bastié	Activité	Sansushi Holding	356	74	Scamac-Immo	-
Morangis (91)						
6 avenue Evariste Gallois	Bureaux	A.M.2.R	140	111	Evolis	-
6 avenue Evariste Gallois	Bureaux	Cerammat Carrelage et Matériaux	220	109	Evolis	-
Sainte-Geneviève-des-Bois (91)						
Rue de la Sablière	Activité	OZ Aslan	900	78	Scamac-Immo	-
Viry-Châtillon (91)						
14 rue de Ris	Bureaux	Free	151	119	Evolis	-
Bagneux (92)						
7 rue de la Sarrazine	Bureaux	ID'EES Interim F	92	150	Evolis	-
Boulogne-Billancourt (92)						
54 rue de la Belle Feuille	Bureaux	Kriteria Developpement	124	343	Evolis	-
54 rue de la Belle Feuille	Bureaux	Dixit Productions	186	333	Evolis	-
Brétigny-sur-Orge (92)						
Rue du Roussillon	Activité	Azi Construction	856	70	Scamac-Immo	-
Clichy (92)						
92-98 boulevard Victor Hugo	Bureaux	Groupe Solution Ecologique	166	150	Evolis	-
92-98 boulevard Victor Hugo	Bureaux	Iso Pro Lux	170	200	Evolis	-
Gennevilliers (92)						
86 avenue Louis Roche	Activité	Campus Univers Cascade	319	139	Evolis	-

LES VALEURS LOCATIVES DU MOIS

DIXIT PRODUCTIONS

54 rue de la Belle Feuille
Boulogne-Billancourt (92)
186 m² de bureaux
Loyer : 333 €/m²/an HT HC
Transaction : Evolis

333 €/M²

EVOLIS

	CLASSE D'ACTIFS	PRENEUR	SURFACE M ²	LOYER €/M ² HT HC	TRANSACTION	BAILLEUR
Issy-les-Moulineaux (92)						
26 rue Marceau	Bureaux	Place de la Formation	120	260	Evolis	-
Aubervilliers (93)						
Rue des Heurtault	Activité	Gapas	300	63	Scamac-Immo	-
Aulnay-sous-Bois (93)						
Rue Henri Becquerel	Activité	Sebo	261	119	Scamac-Immo	-
Rue Henri Becquerel	Activité	Fhm Transport	65	222	Scamac-Immo	-
Épinay-sur-Seine (93)						
Avenue Salvador Allende	Bureaux	Acif TLV	173	110	Evolis	-
Noisy-le-Grand (93)						
Horizon/Atria 10 allée Bienvenue	Bureaux	Le Chanvier Français - Sas Meilleure Vape	124	156	Evolis	-
Rue du Centre	Activité	Medicarelax	40	145	Scamac-Immo	-
Pantin (93)						
32 rue Delizy	Bureaux	SGC	233	156	Evolis	-
Saint-Ouen (93)						
23 boulevard Jean-Jaurès	Bureaux	One Lab	96	240	Evolis	-
Ivry-sur-Seine (94)						
1 bis rue Jean le Galleu	Bureaux	TN Global	109	170	Evolis	-
Joinville-le-Pont (94)						
11 avenue Jean Jaurès	Bureaux	Hors Limites Architecture	103	180	Evolis	-
Orly (94)						
Rue de la Soie	Activité/ Bureaux	ALS Fresh Food	268	36.261/an	EOL	Aéroports de Paris/ Groupe ADP
Rungis (94)						
Place de la Logistique	Activité	Exaflor	200	161	Scamac-Immo	-
Saint-Maur-des-Fossés (94)						
16 rue George Sand	Bureaux	La Pépinière de Beauté	92	143	Evolis	-
Valenton (94)						
Rue Aminata Traore	Activité	Concept Isolation Fenêtre	120	150	Scamac-Immo	-
Vitry-sur-Seine (94)						
40 rue du Gal Malleret Joinville	Bureaux	Sector Alarm	154	148	Evolis	-
Quai Jules Guesde	Activité	Bis Boutique Solidaire	411	161	Scamac-Immo	-
Argenteuil (95)						
57 rue Salonique	Activité	Piment Plus	216	103	Evolis	-

LES VALEURS LOCATIVES DU MOIS

GAPAS

Rue des Heurtault
Aubervilliers (93)
300 m² d'activité
Loyer : 63 €/m²/an HT HC
Transaction : Scamac-Immo

63 €/M²



	CLASSE D'ACTIFS	PRENEUR	SURFACE M ²	LOYER €/M ² HT HC	TRANSACTION	BAILLEUR
Cergy (95)						
Boulevard de la Paix	Activité	AGLM	160	110	Scamac-Immo	-
Clery-en-Vexin (95)						
Chemin des Glaises	Activité	My Services	1.120	40	Scamac-Immo	-
Goussainville (95)						
2 avenue du 6 Juin 1944	Bureaux	Médiapole Ile-de-France	160	138	Evolis	-
Louvres (95)						
Parc Zac de la Butte aux Bergers	Bureaux	D.C.O.	28	150	Scamac-Immo	-
Villiers-le-Bel (95)						
12 avenue de l'Europe	Bureaux	Comm (Incomm)	110	180	Evolis	-
Bagneux (03)						
Allée du parc de Garlande	Activité	SC Sas (Comptoir Électrique)	650	130	Scamac-Immo	-
Nice (06)						
Rue Gioffredo	Commerce	Auchan	102	294	Locopro Entreprises	-
Valbonne (06)						
Route des Dolines	Activité	Travel Planet France	232	165	Scamac-Immo	-
Route des Dolines	Activité	A2BMedical	91	155	Scamac-Immo	-
Marignane (13)						
La Palun	Activité	Kaya	70	93	EOL	STO24 FRA N°017
Mérignac (33)						
9 allée James Watt	Bureaux	Villas Melrose	92	110	Evolis	-
Toulouse (33)						
1 passage de L'Europe	Bureaux	OKP4	296	120	Valteos	-
Reims (51)						
9bis bd du Général Leclerc	Bureaux	LP Research	91	120	Evolis	-
Chambly (60)						
Rue Nicolas Copernic	Activité	Levage Accessoires	246	83	Evolis	-
Mouans Sartoux (60)						
Voie B	Entrepôt	Sensea Provisionning	200	130	Locopro Entreprises	-
Pignans (83)						
Allée la Lauve Migranon	Activité	Neo Sante	285	70	Scamac-Immo	-
Montauroux (83)						
Zi Fondurane	Entrepôt	Tersaline	67	90	Locopro Entreprises	-
Sanary-sur-Mer (83)						
Place Antigone	Activité	Audit Expertise Patrimoine	285	126	Scamac-Immo	-

LES VALEURS LOCATIVES DU MOIS

AUCHAN

Rue Gioffredo

Nice (06)

102 m² de commerce

Loyer : 294 €/m²/an HT HC

Transaction : Locopro Entreprises

294 €/M²



PROJETS PUBLICS ET PRIVÉS - TERRITOIRES

La Lettre M² relaie, chaque mois, les futurs projets des territoires, les aménagements à venir, l'actualité des procédures, ainsi que les cessions, appels à manifestation d'intérêt, appels à projets, appels à candidatures publics et privés.

Mouy (60)

Objet : la friche industrielle géante de Rabourdin.
Enjeux : le site Rabourdin racheté par l'Epflo pour 429.000 € va être rasé et dépollué pour laisser place d'ici 2 à 3 ans à des logements.
Localisation : le site est situé en centre-ville, à proximité des équipements publics et de la rivière Le Therain.
Planning : la démolition, qui doit s'achever en octobre, coûte 350.000 €, la dépollution 500.000 €. Le site sera ensuite revendu à l'opérateur immobilier choisi par la commune.

EpaMarne - Champs-sur-Marne (77)

Objet : appels d'offres
Localisation : Zac Les Hauts de Nesles
Détails : le lot NM3, superficie de 4.690 m², 133 logements familiaux en accession à la propriété dont 60 en bail réel et solidaire (BRS) et le lot NM5, superficie de 3.093 m², 96 logements en accession à la propriété.
Contact : developpement@epa-marnelavallee.fr
Informations : www.epamarne-epafrance.fr
Date de remise des offres : le vendredi 28 janvier 2022 avant 12h.

Montreuil-Bellay (49)

Objet : création d'un nouveau quartier résidentiel.
Localisation : ZAC des Coteaux du Thouet.
Superficie : 8,5 hectares env.
Programmation : réalisation d'environ 60 à 70 logements et d'un l'Ehpad.
Etat d'avancement : ce projet, soumis à une étude d'impact, sera à disposition du public du 31 décembre au 30 janvier. Il comprendra le projet de dossier modificatif de la ZAC, l'étude d'impact, l'avis de l'Autorité environnementale ainsi que les avis des collectivités et groupements intéressés par le projet.

Rive-de-Gier (42)

Objet : la friche Duralex
Surface : le site fait partie d'un ensemble de 24 ha.
Programmation : activité économique, 130 à 150 logements avec mixité sociale, commerces de proximité, parc urbain avec des loisirs.
Planning : à partir du printemps 2024.

Chevilly-Larue (94)

Objet : écoquartier "Les Portes d'Orly"
Une consultation sera lancée en février 2022 pour deux grands lots à vocation tertiaire.
Ils seront situés juste à côté de la station de métro du Grand Paris Express et du MIN de Rungis.
Un écoquartier de 10,5 ha, avec près de 140.000 m² de surface de plancher.
Pour l'année 2022, l'aménageur EPA-ORSA, en collaboration avec Grand Paris Aménagement, prévoit de lancer une consultation pour les deux derniers lots de la Zac du Triangle des Meuniers.
Programmation 1^{er} lot : résidence services de 11.000 m² et 20.000 m² d'activités tertiaires avec des commerces.
Programmation 2nd lot : 8.000 m² d'activités tertiaires env.
Calendrier prévisionnel :
• Février 2021 : consultation,
• Juin 2022 : désignation du lauréat,
• Fin 2022 : signature de la promesse de vente.
Le dépôt du permis de construire serait ensuite effectué en 2023.

Villemur-sur-Tarn (31)

Objet : cession de l'usine Brusson, l'une des plus belles friches industrielles de la région.
Surface : 2.500 m² sont toujours disponibles (la salle Eiffel peut aussi être concernée).
Programmation : logements à l'étage (la réglementation liée au Plan de prévention des risques d'inondations impose de ne pas construire en rdc). L'Etat a donné plus de 500.000 € au titre des fonds de friche.
La municipalité fera tout pour aider un porteur de projet sérieux aux finances solides.

Port de Dunkerque (59)

Le site du Quai à Pondéreux Ouest (QPO) fermera ses portes le 31 décembre 2021.
Ce site était utilisé par des industriels de Dunkerque et de Lorraine pour stocker minerais et charbon.
Le port envisage d'y mener un nouveau projet industriel.

Jouy-le-Châtel (77)

Objet : reconversion des silos, friche industrielle.
Programmations possibles : projet de nature commerciale, quelques habitations (pas de grande surface, ni de construction verticale).
Planning : les travaux de démantèlement devraient débuter début 2022 et durer dix mois.
Acteurs : communauté de communes de la Brie Nangissienne et la région Ile-de-France (subvention de 283.104 €).

Euratlantique - Bordeaux (33)

Objet : un permis de construire a été déposé sans affectation pour un immeuble, permettant une mutation permanente des espaces.
Enjeux : C'est le premier permis de construire sans affectation précise du contenu, au nom de la réversibilité dès la conception : des bureaux et/ou des logements.

Corbeil-Essonnes (91)

Objet : mise en place par la municipalité d'une charte du logement auprès des promoteurs immobiliers.
Enjeux : imposer de nouvelles contraintes aux promoteurs immobiliers, qui devront respecter un certain nombre d'exigences architecturales, paysagères, environnementales, avec une exigence de qualité dans le choix des matériaux.
Exemples : studio d'une surface minimale de 30 m², loge de gardien par tranche de 100 logements, interdiction de construire des logements orientés uniquement nord, priorité pour les nouveaux logements, aux habitants de la ville qui y travaillent.
Précision : cette charte n'est pas opposable, mais les promoteurs qui l'auront signée "seraient privilégiés" par la municipalité.
Souhait de la municipalité : appliquer cette charte à la transformation totale du centre-ville avec deux très gros programmes qui verront le jour sur les 4 ha de l'ancienne imprimerie Hélio, et la transformation des Grands Moulins.

Marseille (13)

Objet : appel à manifestation d'intérêt.
Localisation : quartier de St-Barnabé, face au métro Louis-Armand.
Surface : friche de 2 ha.
Enjeux : la ville, propriétaire du terrain, pourrait intégrer au projet plusieurs biens ainsi que quelques friches de tailles variées et une vingtaine de terrains.
Planning : lancement de l'AMI courant 2022.

LE RISQUE AUGMENTE

IL EST CLIMATIQUE

IL EST HUMAIN

avec la pandémie et
ses implications économiques
et sociales

IL EST CYBER

TOUS LES SECTEURS D'ACTIVITÉ SONT CONCERNÉS

L'immobilier est directement impacté.

Il faut sortir des procédures standardisées et des couvertures aléatoires.

BRM est un acteur alternatif en France et en Europe pour accompagner les entreprises dans leurs stratégies de gestion des risques.

- Pour vous garantir une capacité d'analyse indépendante
- Pour vous apporter une capacité unique de modélisation des impacts financiers
- Pour utiliser le levier réassurantiel afin d'équilibrer la relation assureur/assuré
- Pour fluidifier la gestion des sinistres avec un référencement efficace auprès des assureurs

Nous, les cinq associés de BRM, cumulons des qualifications et des références larges dans tous les domaines à commencer par celui de l'immobilier.



Fabien Rainon



Stanislas Chapron



Thierry Saussez



Marcel Kahn



Olivier Drouet

VOUS AVEZ DES INTERROGATIONS, NOUS AVONS DES SOLUTIONS



Barents . Risk . Management

The best way to secure your future

80 Avenue d'Iéna - 75116 Paris - Tél : 01 53 67 70 00

Dossier n°2

RÉSIDENTIEL EN BLOC : retard français sur le marché européen dominé par l'Allemagne et le Royaume-Uni

Deuxième classe d'actifs immobilière sur le marché européen, le "résidentiel en bloc" a réellement pris de l'ampleur dans le monde de l'immobilier professionnel en 2018, date à laquelle son volume investi a dépassé celui du commerce. Le volume investi a considérablement progressé en 5 ans, passant de 10 à 60 Mds€. Néanmoins, la France est seulement le 6^{ème} du marché européen. Le faible niveau de rendement qu'elle offre en est la cause principale.

LE VOLUME INVESTI SUR LE MARCHÉ EUROPÉEN A ÉTÉ MULTIPLIÉ PAR 6 EN 10 ANS

Le marché de l'investissement n'a pas retrouvé sa taille d'avant-crise mais son niveau est nettement supérieur à celui de la moyenne décennale

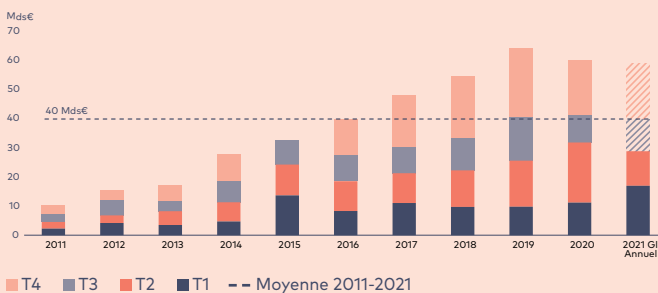
Bien que les chiffres du T4 2021 n'aient pas été encore publiés, nous pouvons affirmer le fait que le volume investi sur le marché européen du résidentiel en bloc a été nettement supérieur à la moyenne décennale de 40 Mds€.

En effet, les prévisions affichaient un volume investi pour 2021 de 60 Mds€, niveau qui équivaut à celui de 2020 mais qui reste inférieur au record de 2019 (64 Mds€).

La classe d'actifs ne cesse de prendre de l'ampleur sur le marché de l'investissement en immobilier professionnel. Elle représente même la 2^{ème} classe d'actifs de notre industrie depuis 2018, date à laquelle son volume investi a été supérieur à celui de l'immobilier commercial.

Au cours de la dernière décennie, le volume investi sur le marché européen est passé de 10 Mds€ en 2011 à 60 Mds€ en 2021.

Europe - Volume d'investissement du résidentiel en bloc - Mds€



LM², sources : Primonial REIM Recherche & Stratégie d'après Brokers ; RCA ; CBRE.

INTERVIEW

François Maillard
Property development CEO
Spie Batignolles Immobilier



M² Quelles sont les problématiques actuelles d'un promoteur de logements ?

F. M. Nous sommes confrontés à 3 défis d'ampleur : l'opposition à l'acte de construire dans des territoires de plus en plus nombreux, l'inflation et la conduite de la transition environnementale.

Répondre aux besoins de logement des territoires devient de plus en plus difficile du fait des oppositions plus nombreuses à l'acte de construire dans de nombreuses villes. Nous nous efforçons de rendre nos programmes et la ville désirables, ce n'est pas toujours suffisant pour convaincre. Du coup, comme ce qui est "rare est cher", les fonciers sont moins accessibles, rares et coûteux, le défi est grand de maintenir des logements accessibles pour accompagner les parcours résidentiels tout au long de la vie. Cette exigence est encore renforcée par l'inflation des coûts que nous subissons depuis 2021.

En matière environnementale, tendre vers le zéro carbone et la démarche "Zéro Artificialisation Nette" va générer de profondes évolutions dans notre manière de construire : nouveaux modes constructifs (notamment hors site) nouveaux matériaux biosourcés au-delà du bois, réemploi.

À nous de nous emparer de ce foisonnement d'innovation pour en tirer le meilleur tout en maîtrisant les coûts et la qualité. La digitalisation est clé pour réussir cette transition, elle-seule assure la traçabilité qui permettra de piloter les cycles de vie des matériaux et préserver les ressources naturelles.

M² Les attentes des utilisateurs ont-elles évolué depuis le début de la pandémie de Covid-19 ?

F. M. Les attentes se sont renforcées en matière de confort d'usage et d'accès aux espaces extérieurs (balcons, espaces verts communs ou privés). Nous n'avons pas rencontré de difficultés particulières sur nos programmes en cours de commercialisation. Nous avons un haut degré de qualité d'usage dans nos programmes et nous allons continuer dans ce sens.

En revanche, l'essor du télétravail a incité plus de ménages des métropoles à se relocaliser dans des villes à taille plus humaine, bien connectées et pourvues en services de proximité de qualité. Ce sont de nouveaux territoires d'opportunités pour les promoteurs.

La France, 6^{ème} pays du marché européen

Au cours des 10 dernières années, le volume investi sur le marché du résidentiel en bloc a été majoritairement concentré par l'Allemagne (32 %).

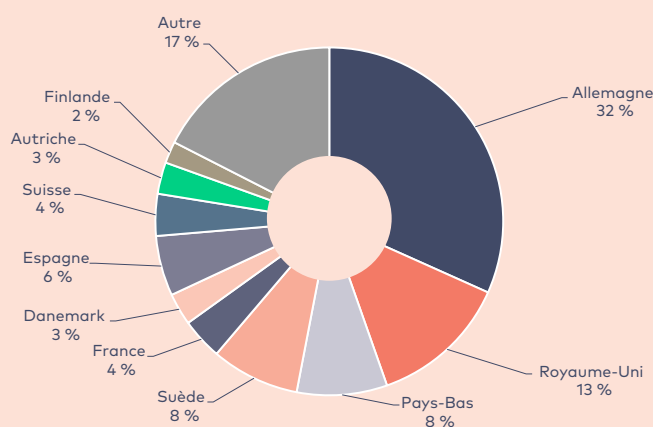
Le 2^{ème} marché européen à avoir attiré le plus de capitaux grâce à son parc résidentiel est le Royaume-Uni (13 %).

Les 3^{ème} et 4^{ème} places du classement sont occupées par les Pays-Bas et la Suède avec 8 %.

L'Espagne figure au 5^{ème} rang (6 %) et ce n'est qu'au 6^{ème} que l'on retrouve la France (4 %), ex-aequo avec la Suisse.

L'Autriche, la Finlande et le Danemark sont les plus petits marchés européens pour le résidentiel en bloc.

Répartition du volume investi sur le marché du résidentiel en bloc Europe (2011-2020)



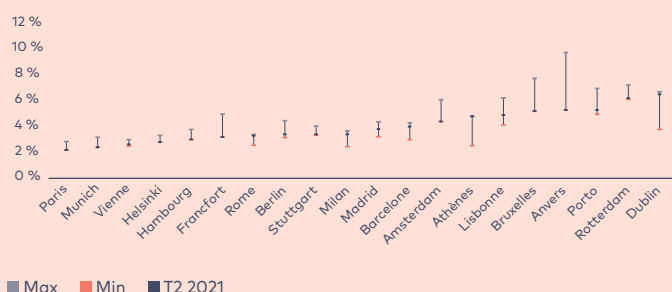
LM², sources : Primonial REIM Recherche & Stratégie d'après Brokers, RCA, CBRE.

Le rendement parisien n'est pas compétitif sur le marché européen

Entre 2011 et le T2 2021, la Belgique, les Pays-Bas et l'Irlande ont enregistré des taux de rendement prime moyens supérieurs à 5 % sur le marché du résidentiel en bloc. Il s'agit des taux de rendement prime moyens les plus élevés du marché européen du résidentiel en bloc. Anvers qui présente le taux de rendement moyen le plus élevé (8 %).

Les plus faibles taux de rendement moyens ont été observés à Paris, Munich, Vienne et Helsinki : ils se sont situés sous la barre des 3 %. Le taux de rendement prime le plus bas a été observé à Paris (2 %), ce qui s'explique par l'encadrement des loyers et de leur révision.

Taux rendement "prime" résidentiel de 2011 - T2 2021



■ Max ■ Min ■ T2 2021

LM², sources : Primonial REIM Recherche & Stratégie d'après Brokers, RCA, CBRE.

INTERVIEW

Sébastien Bertin
Associé
Mindston Capital



M² Vous investissez dans le résidentiel de luxe. Pourquoi avoir opté pour cette stratégie d'investissement ?

S. B. Nous avons lancé notre fonds spécialisé dans l'immobilier résidentiel de luxe, le FPCI Mindston Luxury Real Estate, car nous avons considéré que c'était un marché porteur alliant à la fois sécurité de l'investissement et possibilité de créer de la valeur.

Tout d'abord, nous avons constaté un certain décalage entre une forte demande d'acheteurs UHNWI (Ultra High-Net-Worth Individual) qui souhaitent avoir accès à des biens immobiliers prestigieux correspondant à leurs attentes en termes de confort et d'esthétisme, et une offre qui reste faible sur ce segment.

A travers notre fonds, nous répondons à l'appétit croissant de cette clientèle fortunée en leur proposant des propriétés qui ont été intégralement rénovées aux codes du luxe en s'appuyant sur la signature d'architectes d'intérieur à la renommée internationale.

Nous sélectionnons les propriétés sur des critères rigoureux d'emplacement, de qualité architecturale, de volume, de vues et protégeons ainsi le capital en investissant dans des actifs réputés "défensifs".

Nous explorons ensuite tout le potentiel de valeur de ces belles endormies en réalisant des travaux de rénovation haut de gamme pour offrir des propriétés prêtes-à-vivre, rénovées, climatisées, domotisées, meublées et décorées, qui sont ensuite acquises par une clientèle internationale exigeante.

M² Quels territoires étudiez-vous ?

S. B. Les propriétés sont sélectionnées au sein des quartiers les plus prestigieux des destinations prisées par la clientèle fortunée internationale pour un pied-à-terre. Exemples :

- Paris : elles peuvent dominer la Seine, offrir une vue sur la Tour Eiffel, bénéficier de la proximité des Champs Elysée dans le Triangle d'Or, ou encore s'établir au Cœur de Saint-Germain-des-Prés.

- Sur la Côte d'Azur : des villas avec une vue mer imprenable voire un accès direct à la plage.

D'autres destinations sont étudiées comme certaines stations des Alpes françaises et suisses, Biarritz, le Cap Ferret, mais aussi Lisbonne, Monaco et Genève.

Taux de rendement prime moyen le plus haut
Anvers

8 %

Taux de rendement prime moyen le plus bas
Paris

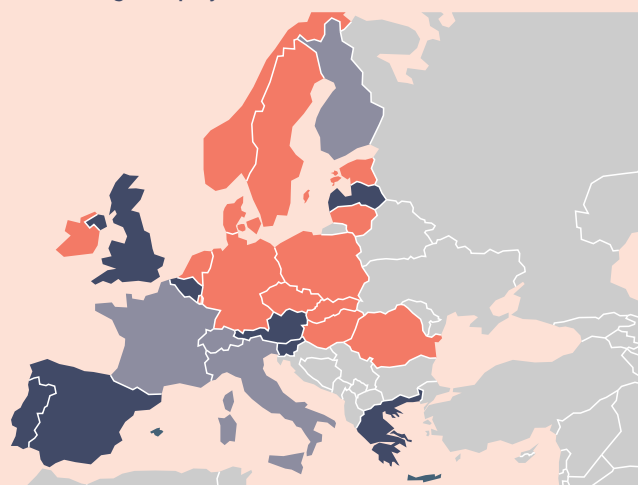
2,25 %

OÙ INVESTIR EN EUROPE ?

Une hausse de rendement potentielle de 4 %/an à l'horizon

Selon Primonial REIM, le rendement global du marché du résidentiel en bloc de la zone € pourrait croître d'au moins 4 % en moyenne annuelle entre 2021 et 2023. Cette projection positive est conditionnée à la reprise économique stimulée par le plan de relance européen, le manque d'offre et l'attractivité des taux d'intérêt pour les prêts à l'habitat. Néanmoins, ces conditions peuvent être menacées par différents éléments tels qu'une crise financière, une remontée trop brusque des taux d'intérêt et/ou de l'inflation, l'absence de la relance européenne et de la dette, les aléas réglementaires, ou encore la croissance des valeurs vénales. Une projection conservatrice des taux de rendement prévoit un taux global moyen compris entre 4 % et 6 %. Les marchés les plus performants devraient enregistrer un taux de rendement supérieur à 6 %, tandis que les autres seraient en dessous de 4 %.

Rendement global projeté du résidentiel 2021-2023



LM², source : Primonial REIM Recherche et Stratégie.

L'immobilier résidentiel a offert une performance globale moyenne de près de 8 % au cours de la dernière décennie

Selon les indices MSCI qui mesurent la performance en prenant en compte le rendement locatif mais aussi le rendement en capital, le résidentiel situé en zone € présente une volatilité moins forte par rapport aux autres classes d'actifs.

Au cours des 10 dernières années, le taux de rendement global du secteur résidentiel était d'env. 100 points de base* supérieur à celui de l'ensemble des actifs en moyenne, et la performance globale annuelle moyenne (revenus + plus-values) de 2011 à 2020 s'est élevée à 7,9 %. Par ailleurs, la performance du logement individuel et collectif dans la crise sanitaire internationale a réalisé la 2^{ème} meilleure performance en 2020 avec un taux de rendement de 7,1 %.

*Un point de base (pb) désigne un centième de pourcent. 1 pb = 0,01 %.

Performance annuelle
du résidentiel en bloc
sur la période 2011-2020

7,9 %

Performance annuelle
du résidentiel en bloc
entre 2017 et 2019

11 %

Performance annuelle
du résidentiel en bloc
en 2020

7,1 %

LM², sources : MSCI ; Primonial REIM Recherche et Stratégie.

POINT DE VUE

Grégory Touitou
Président-directeur général
Groupe Touitou



Le résidentiel, rempart idéal à l'inflation

Au delà du rendement net du logement de 2 %/an (loyers nets), l'immobilier s'apprécie d'env. 1 à 2 %/an (soit un rendement global d'environ 4%). L'inflation peut venir nettement améliorer ce placement (considéré comme très sécurisé)...

Je ne vois aucune réserve sur le long terme quant au fait d'investir en logements pour un professionnel si les actifs sont acquis et portés par des structures à l'IS.

A l'inverse, le fait que les particuliers investisseurs acquièrent des actifs résidentiels pour leur retraite n'est pas forcément une bonne idée en raison de la fiscalité trop confiscatoire :

- Revenus fonciers fortement fiscalisés,
- CSG à 17,2%,
- IFI de 0,5 à 1,5% de la valeur des actifs,

Dans ces conditions les rendements nets après impôts pour les personnes physiques (ou l'IR) peuvent être proches de zéro voire négatifs !

La progression des valeurs vénales parisiennes devrait perdurer

Plusieurs facteurs nous laissent penser que l'immobilier résidentiel parisien restera porteur pour des investisseurs long terme.

En effet, la capitale française présente des atouts indéniables :

- Des prix/m² relativement compétitifs par rapport aux autres grandes capitales mondiales,
- 1^{ère} ville touristique au monde, chargée d'histoire et considérée comme la plus belle ville (nombreux monuments historiques),
- Pas de foncier disponible, donc une rareté des biens résidentiels,
- Une différence de prix/m² du simple au double comparée à celui du bureau,
- Une situation géographique idéale en Europe (entre Orient et Occident),
- Le coût d'exploitation du foncier reste maîtrisé (charges raisonnables, taxe foncière faible),
- Des rendements faibles mais sécurisés, les loyers restant somme toute abordables voire peu chers (25-30 €/m²/mois),
- Une banlieue qui, par le développement du Grand Paris et des réseaux de transport, prend de la valeur.

Il y a donc fort à parier que Paris continue sa progression de valeurs/m².

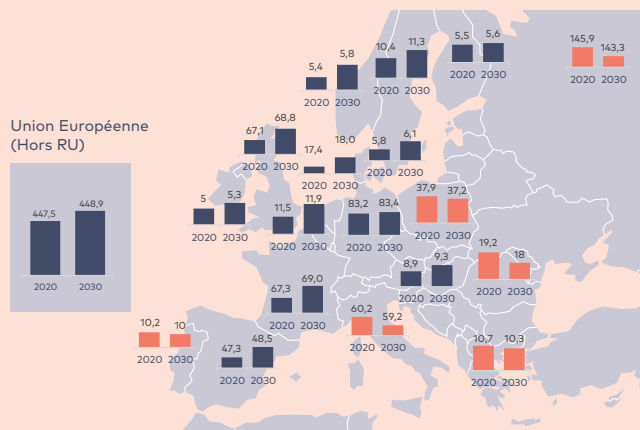
Attention à la diminution de la population au Portugal, en Italie et en Grèce

La population de l'Union européenne (hors Royaume-Uni) a atteint 448 M d'habitants en 2020, +5 % par rapport à 2000.

Les projections annoncent 449 M d'habitants en 2030.

Le Nord de l'Europe est la zone qui se renforcerait démographiquement. La France, l'Espagne, la Belgique, les Pays-Bas et l'Allemagne devraient voir leurs populations croître, tandis que le Portugal, l'Italie et la Grèce connaîtraient l'inverse.

Les dynamiques démographiques par pays en Europe de 2020 à 2030



■ Augmentation ■ En baisse

LM², sources : Primonial Reim Recherche et Stratégie d'après Oxford Economics, Eurostat.

La France, l'Allemagne et l'Autriche, les 3 marchés les plus porteurs

Selon Primonial Reim, qui a analysé l'attractivité des principaux marchés résidentiels en bloc européens, la France, l'Allemagne et l'Autriche sont des territoires porteurs pour l'investissement. Plus en détails, la société de gestion a répertorié les différents marchés au sein de 3 zones :

- 1 : Paris IdF, Berlin, Munich, Vienne, Amsterdam et Zurich sont les métropoles où le couple rendement/risque est le plus sécurisé.
- 2 : Milan, Barcelone, Lisbonne ou Marseille offrent un bon rapport rendement/risque.
- 3 : Athènes, Porto, ou Naples présentent un risque démographique important (baisse de la population).

Zoom sur les 5 critères étudiés pour en venir à cette conclusion :

- Une population importante avec une perspective de croissance,
- Un marché profond, permettant la liquidité des blocs résidentiels,
- Des flux de revenus potentiels liés à la qualité de la zone d'emploi, la richesse de la population et de la facilité d'accès aux logements,
- Une position attractive dans le cycle des prix et des loyers,
- Un réseau de transport performant.

"Paris reste un marché attractif même si le taux de rendement qu'elle offre est peu élevé"

INTERVIEW

Stéphane Imowicz
FRICS
Président-directeur général
Ikory



M² Comment évolue le marché de l'investissement en bloc de l'immobilier résidentiel depuis le début de la crise sanitaire ?

S. I. La crise sanitaire n'a fait qu'accroître un mouvement engagé depuis plus de 3 ans visant à réaffecter une part des investissements immobiliers des propriétaires institutionnels, family office ou fonds d'investissement vers le résidentiel. Au départ, la baisse des rendements financiers a eu un impact fort sur les taux de rendement du tertiaire ramenant le résidentiel vers un niveau de rendement plus attractif qu'autrefois. Depuis la crise sanitaire, une méfiance plus importante sur les actifs présentant plus de risque en termes de pérennité des revenus, ce qui a pour conséquence une recherche forte sur les actifs les plus résilients tels que le résidentiel au sens large.

M² Quelles sont les problématiques actuelles de ce marché ?

S. I. Comme tous les marchés demandés, le résidentiel connaît un regain d'intérêt fort, notamment sur le neuf. Cela génère, par ce dynamisme, une pénurie de produits et une augmentation sensible des prix.

Par ailleurs, les difficultés rencontrées par les promoteurs soit à acquérir du foncier, soit à obtenir des permis de construire ne fait qu'aggraver cette situation.

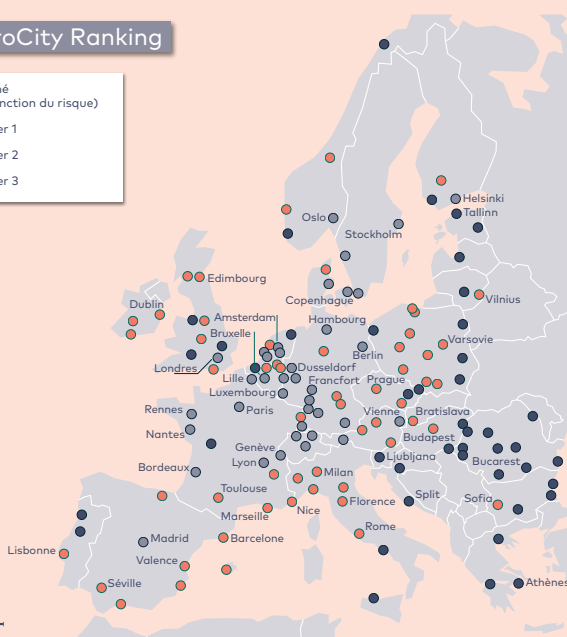
A ce titre, on remarque qu'actuellement les prix du bloc sont à des niveaux de plus en plus proches du prix de l'accession individuelle.

Convictions et stratégies d'investissement du résidentiel par Primonial Reim Recherche & Stratégie

EuroCity Ranking

Marché (en fonction du risque)

- Tier 1
- Tier 2
- Tier 3



© IMMO-GOVIERS - OCT. 2021

LM², source : Primonial REIM Recherche et Stratégie.

DE MOINS EN MOINS DE PROPRIÉTAIRES

La location en vogue

Bien que la proportion entre propriétaires et locataires soit stable en Europe ces dernières années, le taux de location connaît une progression en zone € qui implique une demande supplémentaire pour le marché résidentiel locatif.

En Europe, 30 % des habitants sont locataires, mais cette réalité diffère d'un pays à l'autre.

Certains pays sont majoritairement propriétaires (Pays de l'Est), d'autres sont essentiellement locataires (Suisse, Allemagne, Autriche). Par ailleurs, parmi les pays proches de la moyenne, on compte la France, la Belgique ou les Pays-Bas.

Notons que certains pays, qui privilégiaient autrefois la propriété, sont de plus en plus tournés vers la location à l'instar de l'Espagne et du Portugal.

Il convient de rappeler que le durcissement de l'accès au crédit rendra l'accès à la propriété plus difficile et par conséquent augmentera la part des locataires.

ZOOM SUR LES POINTS CLÉS DU MARCHÉ FRANÇAIS DE L'INVESTISSEMENT RÉSIDENTIEL EN BLOC

- 5 Mds€ investis de janvier à fin septembre 2021, +30 % par rapport à la même période 2020 et +104 % par rapport au volume de l'année entière 2019 (2,5 Mds€)
- 113 transactions du T1 au T3 2021, +30 % par rapport à la même période 2020
- Hausse spectaculaire de 637 % sur un an pour le volume investi sur le segment le logement intermédiaire (croissance particulièrement générée par le partenariat stratégique entre In'li et Axa IM portant sur le développement d'un patrimoine de logements intermédiaires de 2 Mds€ en région parisienne)
- 2,9 Mds€ investis sur le segment du résidentiel classique au T1-T3 2021 contre 3,6 Mds€ sur la même période en 2020
- Fluctuation négative de 19 % sur un an pour le volume du logement classique, segment principalement animé par la cession de portefeuilles en cours de développement

POINT DE VUE



Jean-Baptiste Lacoste
Co-gérant associé
Turgot Capital



Thibault Corvaisier
Directeur de la gestion immobilière
SCI ViaGénération

M² Votre stratégie porte sur l'acquisition de murs résidentiels en nue propriété et en viager. Pourquoi ?

J-B. L. Nous achetons des biens résidentiels diffus en concédant à des personnes âgées de plus de 60 ans un droit viager leur permettant de rester chez eux ad vitam : maisons, appartements, immeubles dans des villes de plus de 30.000 habitants ou bénéficiant d'une dynamique locale forte afin de répondre à la règle d'or de l'emplacement dans l'immobilier qui est notre obsession dans l'intérêt de nos investisseurs.

M² Quelles sont les forces et faiblesses de cette stratégie pour un investisseur professionnel ?

J-B. L. Notre stratégie résolument innovante démontre depuis plus de 4 ans sa pertinence pour les seniors et présente les atouts suivants pour les investisseurs :

- La qualité de notre portefeuille. Nous sourçons des biens immobiliers de très grande qualité, indisponibles sur le marché traditionnel. Nous sommes très fiers aujourd'hui de la qualité exceptionnelle de notre portefeuille constituant de facto un atout pour nos investisseurs. En effet, il aura tendance à se valoriser dans une phase de marché porteuse et à être résilient dans un contexte de crise sans effet démultiplicateur étant donné que nous n'utilisons pas d'effet de levier et n'investissons que les capitaux qui nous sont confiés.
- Des achats à des prix décotés. Nous concédons un droit viager à nos seniors et achetons leur bien avec une décote permettant de sécuriser un rendement mécanique futur. En effet, nous monétisons à l'acquisition la valeur d'usage que nous leur concédons (l'équivalent des loyers futurs sur l'espérance de vie de nos aînés). Par rapport à une Scpi traditionnelle, nous bénéficions d'un taux d'occupation de 100 %, sans vacance de locataire.
- Une mutualisation du risque. La libération de nos biens fait partie inhérente de la vie de notre SCI et nous nous appuyons sur un nombre important de biens (200 biens aujourd'hui et + demain) permettant de mutualiser le risque de mortalité et ainsi converger vers les tables de mortalité constituant le socle de nos calculs.

M² Quels territoires étudiez-vous particulièrement ?

J-B. L. Nous achetons partout en France dès lors que nos critères d'acquisition sont respectés. Le marché se développe et nous diversifions progressivement nos investissements au-delà des régions où le viager avait ses racines, les régions Paris Ile-de-France et Paca.

RETOUR EN IMAGES

Le 25 novembre dernier, s'est tenu l'afterwork de la Fame au restaurant Belle Poule situé 16 avenue Hoche, Paris 16. L'évènement fut une nouvelle fois l'occasion de réunir les acteurs de l'immobilier professionnel, de leur permettre d'échanger sur les tendances à venir de notre industrie et de rencontrer des clients potentiels, partenaires et confrères. Partenaires : Foncière Daumale ; Réseau Brokers ; Paser ; Les Petits Génies de l'Immobilier ; Iris ; Lettre M².



TALENTS

**BÉNAT ORTEGA**

41 ans, a été nommé directeur général de **Gecina** à partir du 21 avril 2022. Il est actuellement membre du directoire, directeur des opérations et mandataire social du groupe Klépierre. Bénéat Ortega est diplômé de l'École Centrale Paris.

**ARNAUD LE MINTIER**

a rejoint le **Groupe Virtuo** comme directeur général. Il a pour objectif de créer une foncière à dominante logistique. A cet effet, le Groupe Virtuo et Arnaud le Mintier se sont associés afin de créer Virtuo Asset Management. Avant de rejoindre le Groupe Virtuo, il a notamment dirigé la succursale française de Rockspring de 2007 à 2014, avant de prendre la direction de la filiale française de Cofinance de 2014 à 2021. Arnaud le Mintier, MRICS, est titulaire d'une maîtrise de droit immobilier (ICH) et il est diplômé de l'Estaca.

**FRÉDÉRIC CARRÉ**

a été élu président d'**Action Logement Immobilier** par les membres du Conseil d'Administration et succède à Pierre Esparbès. Il est parallèlement président de l'entreprise Carré, élu à la CCI pour Toulouse et l'Occitanie et vice-président du Medef Occitanie. Frédéric Carré est diplômé d'un DUT en génie civil de l'IUT Paul Sabatier de Toulouse.

**STÉPHANE DAUPHIN**

a été nommé directeur général de **Seqens**. Actuellement directeur général de Paris Habitat, il prendra ses nouvelles fonctions le 7 mars 2022. Stéphane Dauphin est diplômé d'un magistère de gestion et aménagement, d'une maîtrise et d'un DESS urbanisme et aménagement de Paris IV.

**DAMIEN ROBERT**

a été nommé au poste de président du directoire d'**in'li** en remplacement de Benoist Apparu qui quittera ses fonctions à la fin de l'année. Précédemment, il occupait le poste de secrétaire général de la chambre des notaires de Paris. Damien Robert est diplômé d'Essec Business School et de l'Université Paris Dauphine.

**SYLVAIN MONTCOUQUIOL**

a été nommé directeur général des fonctions centrales et du développement durable d'**URW** à compter du 1er janvier 2022. Il est actuellement directeur des ressources humaines et de l'organisation pour le Groupe. Sylvain Montcouquiol est diplômé de l'École Centrale de Lyon et de Penn State University.

**LAURENCE BATLLE**

50 ans, a été nommée présidente de **Foncica ADB** en charge des activités d'administration de biens en France (syndic de copropriété et gestion locative). Précédemment, elle occupait le poste de présidente du directoire de RATP Dev. Laurence Batlle est diplômée de Harvard Business School et de l'Institut Commercial de Nancy.

**XAVIER TOMASIN**

a été nommé investment manager France de **P3 Logistic Parks France**. Depuis 2017, il occupait le poste de senior investment associate chez Prologis. Xavier Tomasin est diplômé de l'Essec où il a obtenu un Mastère spécialisé en techniques financières et finance d'entreprise.

**OTHMAN ATTIG**

a rejoint **P3 Logistic Parks France** comme development manager France. Précédemment, il occupait le poste de business developer au sein de Kuehne+Nagel. Othman Attig est diplômé de l'Université de la Sorbonne à Paris.

**MICHAËL COHEN**

a été nommé directeur advisory data center solutions France au sein de **CBRE**. Il aura pour missions le développement de l'activité du conseil aux utilisateurs via la définition de la stratégie informatique, le calibrage des besoins et l'accompagnement dans la mise en œuvre et l'externalisation. Michaël Cohen est diplômé de l'Institut Mines-Telecom et d'un Master Innover & Entreprendre de l'ESCP Europe.

**STÉPHANE AUBAY**

52 ans, a été réélu à la présidence de la **FPI Toulouse Occitanie**. Il est actuellement président de Green-City Immobilier, qu'il a créé en 2011. Stéphane Aubay est ingénieur de formation.

**JORDAN FRARIER**

40 ans, actuel directeur général de **Foncica Transaction France** a été nommé président de la structure et membre du Management Committee du Groupe. Il rapportera à Philippe Salle, président du Groupe Foncica. Jordan Frarier est diplômé de Université Panthéon Assas (Paris II).

**CHARLOTTE LAVÉDRINE**

a été nommée au poste de group general counsel au sein du **Groupe Arcange**. Précédemment, elle occupait le poste de directrice de la conformité et responsable de l'éthique chez Bouygues Immobilier. Charlotte Lavédrine est avocate au Barreau de Paris. Elle est diplômée de l'Université Paris II Assas et de HEC.

**CHRISTELLE BASTARD**

47 ans, a rejoint **Cushman & Wakefield** comme directrice du département Etudes et Recherche. Précédemment, elle occupait le poste de directrice research chez CBRE. Christelle Bastard est titulaire d'une maîtrise en urbanisme et gestion des villes obtenue à l'Institut d'Urbanisme de Paris.

**MARIE CORNILLON**

47 ans, a été nommée directrice générale d'**Escaut Habitat** (filiale de Sia Habitat). En parallèle, elle conserve ses fonctions de directrice générale déléguée de Sia Habitat qu'elle a rejoint en 2017. Marie Cornillon est diplômée de Skema Business School.



CHRISTELLE PARNEIX

a été nommée directrice générale de l'association **Habitat et Humanisme Île-de-France**. Précédemment directrice générale adjointe, elle a succédé à Olivier Launay qui a dirigé l'association pendant 11 ans. Avant de rejoindre la structure, Christelle Parneix a exercé dans le conseil auprès des acteurs du logement social (institutionnels, bailleurs, collectivités).



DANIEL TCHEONIO

a été nommé à la présidence de la commission immobilier d'entreprises de la **Fnaim Aix-Marseille-Provence**. Il aura en charge le pilotage opérationnel et stratégique de la Commission Immobilier dans la région. Daniel Tchenio occupe actuellement le poste de directeur de l'agence CBRE Marseille.



VINCENT REVAULT D'ALLONNES

38 ans, a été nommé directeur du département Conseil & AMO de **JLL France**. Il a rejoint l'entreprise en 2013. Vincent Revault d'Allonnes est diplômé de l'Ecole Spéciale des Travaux Publics (ESTP).



JÉRÔME GILLON

39 ans, a rejoint le **Groupe Gambetta** au poste de directeur de la promotion en IdF. Rattaché directement à Norbert Fanchon, président du Directoire, il aura pour mission de développer et de faire grandir le groupe dans son activité de promotion en visant plus de 1.000 logements développés par an. Jérôme Gillon est diplômé d'un Master en droit des grandes agglomérations européennes.



ALAIN TAYAR

50 ans, a été nommé directeur général de **Cardinal Edifice** et de ses filiales constituant le pôle Bâtiment du Groupe NGE. Précédemment, il occupait le poste de directeur général adjoint de Rénovation Privée au sein de Bouygues Bâtiment Ile-de-France. Alain Tayar a été diplômé de l'ESTP en 1993.



WALID GOUDIARD

41 ans, a été nommé head of project & development services EMEA au sein de **JLL**. Précédemment, il occupait le poste de head of project & development services France BeNeLux Nordics. Walid Goudiard est diplômé de l'Essec.



RÉMI TARDIVO

35 ans, a rejoint **Paris La Défense** au poste de directeur général adjoint. Précédemment, il occupait le poste de secrétaire général de Grand Paris Aménagement. Rémi Tardivo est diplômé de l'École Normale Supérieure et de l'École Nationale des Ponts et Chaussées.



BENJAMIN LY

a été nommé directeur asset management au sein de **Freo France**. Précédemment, il occupait le poste d'asset manager. Avant de rejoindre Freo, Benjamin Ly exerçait la fonction d'asset manager au sein d'Allianz Real Estate France. Il est diplômé de l'Ecole Spéciale des Travaux Publics (ESTP) et de l'Essec.



PIERRE LAGEIX

a été nommé directeur des investissements de **Freo France**. Précédemment, il occupait le poste de chargé des investissements immobiliers au sein de Société Générale Assurances. Pierre Lageix est diplômé de l'Ecole Spéciale des Travaux Publics.



IMÈNE BOUGHERIRA

a été nommée directeur asset management au sein de **Freo France**. Avant de rejoindre l'entreprise, elle a notamment occupé le poste de directrice adjointe du département Conseil & Assistance à Maîtrise d'Ouvrage de JLL France pendant 8 ans. Imène Bougherira est diplômée de l'Ecole Spéciale des Travaux Publics (ESTP).



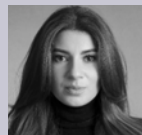
ARTHUR SAUNIER

a rejoint **Witco** comme key account manager. Précédemment, il occupait le poste de head of key account team au sein de Cushman & Wakefield. Arthur Saunier est diplômé en Sciences économiques de la Sorbonne.



RÉANA TAHERALY

32 ans, a été nommée directrice de développement institutionnel au sein de **Realites**. Précédemment, elle occupait le poste de directrice stratégie et innovation chez REI Habitat. Réana Taheraly est diplômée de l'école d'urbanisme de Paris.



CAROLE FORBAULT

a rejoint **Ikory Asset Management** comme asset manager. Précédemment, elle occupait le poste d'analyste crédit au sein de Lyxor International Asset Management. Carole Forbault est diplômée de l'ESLSCA.



JULIEN MAGNAUD

a rejoint **Valoris Real Estate** comme chargé d'affaire. Précédemment, il occupait le poste de consultant investissement chez NAI Kyrios. Julien Magnaud a rejoint la société pour développer le département investissement Lyon et régions.



CHARLOTTE CRÉMOUX

a rejoint **Witco** comme directrice stratégie. Elle aura la responsabilité de définir et adapter la stratégie d'expansion de la société et de structurer l'activité et l'organisation de Witco. Charlotte Crémoux est diplômée de Sciences Po Paris et de McGill University.



ADRIEN DESSOLLIÈRE

a rejoint **Cromwell Property Group** comme asset manager. Précédemment, il exerçait la même fonction au sein de Proudreed où il était en charge d'actifs logistiques et de parcs d'activité.



ESTELLE PIASECKI

a rejoint **Storee Retail** comme consultante investissement France. Précédemment, elle exerçait la fonction d'analyste investissement notamment chez Foncière Atland et Savills. Estelle Piasecki est diplômée d'un Master en Management des Actifs Immobiliers.

**AXELLE BAILLET**

a été nommée country director pour la France au sein de **DoveVivo**. Depuis septembre 2020, elle occupait le poste de directrice du développement France de DoveVivo. Axelle Baillet est diplômée de HEC Paris.

**PASCAL ROBILLARD**

a rejoint le **Groupe Coreal** comme directeur commercial. Avant de rejoindre le groupe, il occupait le poste de directeur développement du groupe SNC Lavalin France. Pascal Robillard est titulaire d'une Maîtrise des sciences et techniques physico-chimie et d'un MBA de Neoma Business School.

**LORENZO FANNI**

a rejoint **Ikory Asset Management** comme analyste investissement. Précédemment, il exerçait au sein du département immobilier de Tikehau. Lorenzo Fanni est diplômé de l'Université de Rome "La Sapienza" en mathématique et de l'Université de Genève en statistique.

**GUILLAUME GARCIN**

36 ans, a rejoint **Ikory Asset Management** comme responsable de l'asset management. Précédemment, il occupait le poste d'associate director investment & asset management au sein du département résidentiel de Colliers Global Investors. Guillaume Garcin est titulaire d'un Master 2 de droit de la Faculté d'Aix-Marseille et d'un Mastère en gestion patrimoine et immobilière de Kedge Business School.

**THÉO FOUILLOUX-BEGON**

a rejoint **Valoris Real Estate** comme chargé d'affaires en investissement sur Paris et régions. Précédemment, il a notamment occupé les postes de gestionnaire d'actifs chez Sanofi et de chargé d'affaires en valorisation immobilière au sein de BPI France. Théo Fouilloux-Begon est diplômé de Kedge Business School.

**FABRICE CERVONI**

a rejoint **Scannell Properties France** comme managing director. Précédemment, il occupait le poste de directeur général Europe du Sud au sein de GLP. Fabrice Cervoni est diplômé de Sciences Po Paris.

**FLORA ALTER**

a été nommée responsable ESG au sein de **Sofidy**. Elle sera notamment en charge de coordonner l'ensemble des équipes engagées dans la démarche ESG. Précédemment, Flora Alter occupait le poste de responsable RSE chez Altarea. Elle est diplômée de l'ESTP Paris.

**FRANÇOIS SIRE**

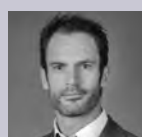
37 ans, a été nommé manager au sein d'**Etyo**. Il a rejoint le groupe Etyo en 2018, après avoir exercé des fonctions techniques puis de développement immobilier au sein de Bouygues puis d'Icade. François Sire est diplômé de l'École Centrale de Lyon.

**JÉRÉMY ROTH**

a rejoint **Fed Construction** comme consultant senior. Précédemment, il occupait le même poste chez Spring France. Il est titulaire d'une Licence administration économique et sociale (AES) de l'Université Robert Schumann - Strasbourg.

**ALI TAKTAK**

a été nommé manager au sein d'**Etyo**. Précédemment, il a exercé des fonctions de direction de travaux au sein de l'Agence Calq puis de direction de projet AMO au sein du groupe Builders and Partners. Ali Taktak est titulaire d'un Master en génie civil et construction de l'Université Lyon 1.

**NICOLAS DECLOQUEMENT**

a été nommé au poste de manager au sein d'**Etyo**. Précédemment, il a exercé des fonctions de management de projet et d'audit immobilier au sein de Bouygues puis de CBRE. Nicolas Decloquement est diplômé de l'ESITC de Metz.

**PAOLA GIUSEPPEPETTI**

30 ans, a été nommée head of due diligence au sein d'**Etyo**. Précédemment, elle y occupait le poste de due diligence manager. Paola Giuseppetti est diplômée de l'Université de Westminster et de l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne.

**AUDE TIXIER**

a rejoint **Réal Group** comme directrice commerciale retail. Elle sera en charge de développer les missions de conseil et transaction auprès des institutionnels, enseignes nationales/internationales, des foncières et des bailleurs. Précédemment, Aude Tixier a exercé chez Unibail puis Alan Cook Commerce avant de fonder et développer Optibaux, société de conseil en immobilier commercial.

**JOHN HEWITT**

a rejoint **Extendam** comme gérant. Précédemment, il occupait le poste de gérant de fonds Scpi chez Advenis Reim. John Hewitt est titulaire d'un Master spécialisé en finance à l'Issee Business School Paris et d'un Master exécutif (MMI) à l'Essec Business School.

**ALBAN LIABEUUF**

a été nommé directeur administratif & financier de **Norma Capital**. Précédemment, il occupait le poste de contrôleur et évaluateur au sein de Hines. Alban Liabeuf est diplômé d'un Master comptabilité contrôle audit (CCA) de l'Université Paris Dauphine-PSL.

**PATRICK CHAIMOVITCH**

a été élu président de l'**Association Française du Développement Urbain (AFDU)**. Il succède à Gérard Cosme. Patrick Chaimovitch est maire de Colombes, vice-président de l'EPT Boucle Nord de Seine et vice-président de la Métropole du Grand Paris.

**YVES MARCHAL**

a rejoint **Extendam** comme senior advisor investissement et asset management. Précédemment, il occupait le poste de directeur général Europe du Sud chez JLL Hotels.

**FRÉDÉRIQUE BRIOIS**

a rejoint le cabinet **Arthur Loyd Seine et Marne Essonne** en qualité de consultante senior spécialisée en immobilier commercial pour créer le département Immobilier de Commerce. Elle bénéficie de plusieurs expériences notamment chez GRC, Mercialys, Klépierre et Galimmo. Frédérique Briois est diplômée de l'Espis.

**ANDRÉ LEFEUVRE**

a rejoint **Formacast**, éditeur de la plateforme e-learning LeMandator.immo, comme formateur en fiscalité. Il est docteur en droit fiscal, avocat fiscaliste et ancien inspecteur des impôts. André Lefeuvre est diplômé d'un Doctorat en droit fiscal (Paris II Panthéon Assas), de l'école Nationale des Impôts et d'un DEA Droit de l'économie, Droit privé (Université de Nantes). Il est avocat au barreau de Nantes.

**LAURENT DESMAS**

55 ans, a rejoint **Pretto**, spécialiste du crédit immobilier en ligne, en qualité de senior vice président. Il aura pour mission de développer de nouveaux canaux de distribution, notamment à destination des professionnels du courtage en crédits.

**CLAUDIA SCARCELLA**

a été nommée country manager Italy au sein de **Deepki**. Précédemment, elle occupait le poste de country manager Italy pour la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). Claudia Scarcella est diplômée en business management (University of California-San Diego).

**EMMANUEL BOUSSON**

a rejoint **CBRE France** comme directeur bureaux Lyon. Précédemment, il occupait le poste de directeur associé au sein de JLL. Emmanuel Bousson est diplômé du Cnam et de l'IAE de l'Université Jean Moulin Lyon 3.

**ELIAS-ANTOINE CHEBAK**

a été nommé au poste de directeur général délégué à la promotion France au sein du **Groupe Capelli**. Précédemment, il occupait le poste de directeur développement Grand Paris chez Nexity. Elias-Antoine Chebak est titulaire d'un Master en économie, droit et gestion de l'institut d'études politiques de Bordeaux.

**JULIE TOWNSEND**

a été nommée responsable ESG pour l'Europe et l'Asie au sein de **PGIM Real Estate**. Précédemment, elle occupait le poste de responsable du conseil en environnement chez CBRE. Julie Townsend est diplômée de l'Université de Manchester.

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

PARLONS DE VOUS, PARLONS DE VOTRE MÉTIER

**Non le bureau n'est pas mort !**

L'un des gros impacts immédiats de la pandémie, nous disent les opérateurs spécialisés, est le report de toute prise de décision des entreprises quant à leurs nouveaux bureaux. Nous ne sommes pas sortis de la période de test et l'attente règne, à quelques rares exceptions près, celles de grandes entreprises qui privilégient la réalisation d'un nouveau siège porteur de leur image ESG et de leur culture revisitée.

L'offre dépasse 4 M m² en IdF et le taux de vacances moyen, de 7,3 %, masque de fortes disparités, allant de 4 % à 19 %. La baisse des loyers moyens sur les immeubles de seconde main et une certaine stabilité sur les autres, sont "l'arbre qui cache une forêt" de mesures d'accompagnement très élevées : plus de 4 mois de loyer gratuit par année de bail voire plus, sans oublier le financement de tout ou partie des travaux d'aménagement.

Des perspectives plus heureuses apparaissent en filigrane. La baisse de la vacance pourrait aussi s'accélérer grâce aux sociétés de coworking sur Paris et les grandes métropoles régionales. A fin 2021, leurs implantations ont explosé, en hausse de 65 % sur 2 ans. Ce qui les a déstabilisées gravement en 2020 alimente désormais d'excellentes perspectives : la souplesse, la flexibilité, enfin, la "révolution des usages" à laquelle le coworking apporte une réponse en marquant et adaptant ses espaces aux nouveaux besoins de services, de connectivité et de bien-être au travail, pour les PMI comme pour de grands groupes dont certains font d'ailleurs du coworking une composante de leur stratégie immobilière.

Par ailleurs, si les décisions des entreprises utilisatrices sont "sur le mode pause", si des métropoles sont passées à la radicalité en matière de ZAN, la "rénovation vertueuse" d'immeubles existants a de l'avenir, devenant le leitmotiv de municipalités écologistes... Avec une conséquence directe cependant : des acquisitions foncières nécessitant beaucoup plus de fonds propres. Le marché des bureaux en développement risque d'être de plus en plus réservé à une élite détentrice de fonds propres importants.

Ainsi, la crise des bureaux pourrait se résorber plus rapidement qu'on pourrait le craindre... Même si les entreprises devront se dégeler en acquérant quelques certitudes en matière de besoins en m². Même s'il faudra encore de copieuses mesures d'accompagnement. Même si le Covid-19 ne cesse de nous harceler. Il se pourrait même qu'une certaine raréfaction de produits "dans l'air du temps" ramène le "blanc" dans un horizon pas si lointain.

Non, le bureau n'est pas mort !



Pascale Ben-Baruch
et Laurent Derote
Partners, DVA Executive Search

ARCHIVES

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

2016

ICADE/DEKA : CESSION DE 29.000 M², 165 M€

Icade et Deka ont signé la vente de l'immeuble de bureaux le Millénaire 2, Paris 19. Actif : 28.500 m² en r+6, entièrement occupé par 4 utilisateurs : l'ARS (Agence régionale de santé) ; le Ministère de la Justice, Saint Louis Sucre ; l'Ifop (Institut français d'opinion publique). Cession : **165 M€ HD**.

ARC EIFFEL INVESTISSEMENT : 4 ACTIFS, 11 M€

Arc Eiffel Investissement (Alexandre Robert) a acquis, auprès de Sofilo, 4 immeubles de bureaux (9.100 m²) en IdF : Montmorency (95), Sannois (95), Nangis (77), Carrières-sous-Poissy (78). Utilisateurs : EDF ; ERDF. Investissement : **11 M€**. Conseils : Nexity Conseil et Transaction ; étude Cheuvreux.

2006

GEcina : 33.000 M² À LEVALLOIS-PERRET (92), 187 M€

Gecina a acquis, auprès du fonds Peabody, un immeuble de bureaux de 33.000 m² au 140-146 avenue Anatole France, Levallois-Perret (92). Actif sur 9 étages, 569 parkings. Utilisateur : Azur GMF. Bail ferme de 9 ans renouvelé en 2005. Loyer annuel : **11,5 M€**. Investissement : **186,8 M€** net vendeur.

KANAM : RIVER PLAZA À ASNIÈRES (92), 153 M€

KanAm a acquis le River Plaza situé quai Aulagnier à Asnières (92). Actif : 26.742 m², 238 parkings en s-sol 239 à l'extérieur. Immeuble construit en 2002. Investissement : **153 M€**.

1996

LEHMAN/CARGILL/LA SALLE PARTNERS : 133 M€ DE CRÉANCES BARCLAYS

Un consortium de repreneurs composé de Lehman Brothers, Cargill et LaSalle Partners a repris 193 créances en immobilier de bureaux et d'habitation de la banque Barclays pour **132,63 M€**.

2011

UFG : 2 ACTIFS À SAINT-DENIS (93), 120 M€

Union Investment a cédé à Ufg 2 immeubles de bureaux "Axialys 1" et "Axialys 2" au 276 av. du Président Wilson, Saint-Denis (93). Surface totale : 24.300 m². Bâtiments acquis en 2000. Utilisateurs long terme : Randstad ; un service du Ministère des Finances. Investissement : **120 M€**. Conseils : Euragone Asset Management ; CBRE ; BNP Paribas RE.

FONCIÈRE MASSENA : 7.700 M² À LEVALLOIS (92), 47 M€

Foncière Masséna a acquis un immeuble de bureaux au 125-127 rue du Président Wilson, Levallois-Perret (92) : 7.765 m² en r+7, 180 parkings (3 s-sol), Rie, 2 commerces en pied d'immeuble. Actif construit en 1992 et rénové en 2004 et 2010. Vendeurs : clients privés de Bank of Ireland. Investissement : **46,5 M€** HD. Conseils : CBRE ; Capital Markets ; Étude Hitier ; Étude Allez ; Jones Day ; Fidal.

2001

SFL/PREDICA : WASHINGTON PLAZA, 290 M€, 6 %

Kowa a cédé à la Société Foncière Lyonnaise (66 %) et à Predica (34 %) l'immeuble "Le Washington Plaza", rues de Berri/Washington, Paris 8. Actif : 46.000 m² dont 40.000 m² de bureaux, 650 parkings. Restructuré en 1993 par Kaufman & Broad et occupé à 96 %. Loyer brut moyen : 375 €/m². Rendement brut : **6 %**. Investissement : **289,65 M€**.

CNP ASSURANCES : RUE DE COURCELLES, PARIS 17, 46 M€

Olympe (Pieter Bogaardt) a cédé, à CNP Assurances, les immeubles rénovés 95-97-99 rue de Courcelles Paris 17. Olympe avait acquis ces immeubles haussmanniens, avec rdc en commerces, au Crédit Foncier au cours de l'été 1999. Investissement : **46,49 M€**. Conseil : CBRE.

ET SI VOUS AMÉLORIEZ LE QUOTIDIEN DE VOS COLLABORATEURS ?



UN ESPACE DE REPOS DANS VOTRE ENTREPRISE POUR AMÉLIORER LE BIEN-ÊTRE DE VOS ÉQUIPES

➤ AUGMENTE LA PRODUCTIVITÉ

➤ AMÉLIORE LA MÉMOIRE

➤ BAISSÉ DU STRESS

➤ DÉVELOPPE LA CRÉATIVITÉ

➤ MAINTIEN LA CONCENTRATION
ET LA VIGILANCE



À vos côtés dans les moments clés

Parce que la vie est une histoire en mouvement et que **vos besoins évoluent** au fil du temps, nous nous en inspirons pour imaginer, à vos côtés, des projets innovants, désirables et durables.

Marignan est un promoteur immobilier présent dans les grandes métropoles françaises **depuis près de 50 ans.**



PROXIMITÉ

ÊTRE IMPLANTÉ RÉGIONALEMENT,
POUR **RÉPONDRE AU MIEUX**
AUX ATTENTES ET BESOINS LOCAUX



INNOVATION

ŒUVRER AU SERVICE
DES MODES DE VIE ET DE L'HABITAT,
POUR **FAVORISER LES NOUVEAUX USAGES**



MAÎTRISE

RÉALISER CHAQUE PROJET,
AFIN QU'IL SOIT **RESPONSABLE ET DURABLE**,
POUR LE **BIEN-VIVRE** DES RÉSIDENTS



**VOUS AVEZ UN PROJET D'INVESTISSEMENT ?
VOUS CHERCHEZ UN APPARTEMENT POUR Y HABITER ?
VOUS VOULEZ VENDRE VOTRE TERRAIN ?**



09 71 05 15 15
marignan.immo