

# M<sup>2</sup>

## LA LETTRE

### LES DOSSIERS M<sup>2</sup>

#### ■ BUREAUX T1 2023

Fort rétrécissement du marché français  
La fuite des investisseurs non domestiques

#### ■ LYON T1 2023 - SPÉCIAL SALON CIEL

Effondrement des investissements  
La classe d'actifs "Bureaux" de loin n°1

#### NOUVELLE RUBRIQUE

#### DÉCRYPTAGE D'UNE TRANSACTION

L'acquisition par AEW de "Welink" pour +100 M€, passée au crible

#### JURIDIQUE

Le décret BACS au télescope

#### IMMOBILIER ET RISQUES

L'immobilier face à l'affaiblissement des marchés financiers

#### 10 TRANSACTIONS CLÉS

**LA FRANÇAISE REM** : 11.500 m<sup>2</sup> de Covivio, 55 M€  
Toulouse (31) - Bureaux

**BNP PARIBAS REIM** : cession de 1.930 m<sup>2</sup>, 30 M€  
Paris 16 - Résidence hôtelière

**ARKÉA REIM** : 4 actifs de 6<sup>e</sup> Sens Immobilier, 24 M€  
Régions françaises - Logistique

**CATELLA** : tour Elithis, 19 M€  
Le Havre (76) - Logements

**ALTIXIA REIM** : 9.330 m<sup>2</sup>, 11 M€  
Aubagne (13) - Bureaux/Entrepôts

**CATELLA EUROPEAN RESIDENTIAL** : 14.000 m<sup>2</sup>, 50 M€  
Leipzig, Allemagne - Résidence seniors

**REMAKE** : 5.000 m<sup>2</sup>, 34 M€, rendement de 6,7 %  
Dublin, Irlande - Bureaux

**IROKO ZEN** : 20.000 m<sup>2</sup>, 26,5 M€  
Valence, Espagne - Commerces

**IROKO ZEN** : 32.000 m<sup>2</sup>, 18,5 M€  
Léon, Espagne - Logistique

**ADVENIS REIM** : 3.850 m<sup>2</sup>, 7 M€  
Sant Cugat del Vallès, Espagne - Bureaux

& 300 autres à l'intérieur





# l'immobilier en mouvement



**em2c.com**  
LYON | PARIS | NANTES

#PROJETS URBAINS #IMMOBILIER D'ENTREPRISE #LOGEMENT #MIXITÉ  
D'USAGE #ESPACES PUBLICS #DÉVELOPPEMENT FONCIER RESPONSABLE  
#AMÉNAGEMENT CONCERTÉ #PROMOTION IMMOBILIÈRE DURABLE  
#CONSTRUCTION INNOVANTE #ARCHITECTURE D'INTÉRIEUR INSPIRÉE...  
**PROMOUVOIR LE BIEN-ÊTRE DE L'HUMAIN AU CŒUR DE LA VALORISATION  
DE L'URBAIN.**

Mathieu Forget en mouvement dans le ciel de la Métropole de Lyon.

# SOMMAIRE

ÉDITO	02
INDICATEURS	04
ACTUALITÉS	06
IMMOBILIER ET RISQUE	12
NOUVEAUX DÉFIS IMMOBILIERS	14
JURIDIQUE	16
ENJEUX FISCAUX ET COMPTABLES	17
CARRÉ D'EXPERTS	18
IMMOBILIER RESPONSABLE	19
DÉCRYPTAGE D'UNE TRANSACTION	20
RÉGIONS UP!	22
MARKET RESEARCH	24
PROPTech-INNOVATIONS	26

## LES DOSSIERS M<sup>2</sup>

voir encart ci-dessous

## TRANSACTIONS

BUREAUX	38
COMMERCES	41
ACTIVITÉ & LOGISTIQUE	44
HÔTELS & RÉSIDENCES GÉRÉES	46
LOGEMENTS	47
GRILLES LOCATIVES ADDITIONNELLES	48

PROJETS - TERRITOIRES	52
TALENTS	62
ARCHIVES	64

## 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

## DIRECTEUR DU DÉVELOPPEMENT

Matthieu Denis

## CHARGÉE DE MARKETING ET DE COMMUNICATION

Ebru Karakurt

## DIRECTRICE ARTISTIQUE

Clémentine Mahé

## AVEC L'AIMABLE COLLABORATION DE :

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

Mazars  
claire.gueydan-oquin@avocats-mazars.fr

MSCI  
carine.dasse@msci.com

IEIF  
stephanie.galiegue@ieif.fr

Colomer Expertises  
colomer@colomerexpertises.eu

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

IFEI  
olivier.allen@savills.fr

DVA Executive Search  
laurent.derote@dva-executive.com

## PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

BALATA MEDIAS SAS

Président : Marc Auburtin

Associée : Audrey Jourdin

## IMPRIMEUR

Passion Graphique  
11 rue Denis Papin  
Zi des 50 Arpents  
77680 Roissy-en-Brie



DÉPÔT LÉGAL  
ISSN 07545797 / à parution  
CPPAP : 1225 T 93813

## TARIFS

Abonnement annuel (11 n°)  
La Lettre M<sup>2</sup> (mensuel) + Les Cahiers M<sup>2</sup> + le Flash M<sup>2</sup> (quotidien)  
1.188 € TTC (1.163,57 € HT)  
Pour l'abonnement sans les Flashes M<sup>2</sup> : nous consulter  
Prix au numéro de la Lettre M<sup>2</sup> : 120 € TTC

## LES DOSSIERS M<sup>2</sup>

Dossier n°1 28  
**BUREAUX T1 2023**  
**FORT RÉTRÉCISSEMENT DU MARCHÉ FRANÇAIS**  
**LA FUITE DES INVESTISSEURS NON DOMESTIQUES**

Dossier n°2 56  
**LYON T1 2023 - SPÉCIAL SALON CIEL**  
**EFFONDREMENT DES INVESTISSEMENTS**  
**LA CLASSE D'ACTIFS "BUREAUX" DE LOIN N°1**

## Le moment d'arbitrer les actifs à risque climatique ?

**Vers l'amplification des décotes immobilières dues aux catastrophes naturelles.** Les inondations, incendies, ouragans, tempêtes, tremblements de terre, érosions côtières et affaissements tectoniques tendent à s'intensifier dans les prochaines années. Les actifs immobiliers et infrastructures semblent voués à subir des dégradations de plus en plus fortes et fréquentes, fragilisant leur valeur. L'un des principaux coupables ? Le rehaussement du niveau de la mer : +10 cm depuis 1993 et, selon les prévisions, jusqu'à +2 mètres en 2100. Sur le continent américain, de grandes villes construites sous le niveau de la mer pourraient être submergées par les eaux, comme Miami et New-York. Cette dernière s'enfonçe en moyenne de 1 à 2 mm chaque année sous le poids de ses grattes ciels et le niveau d'eau la bordant est monté de 22 cm depuis 1950. Sur le continent asiatique, Tokyo et Singapour figurent sur la triste classement des villes à surveiller. L'Europe n'est pas non plus épargnée par le renforcement du risque climatique et notamment les Pays-Bas, le Royaume-Uni et la France. 126 communes françaises sont d'ailleurs particulièrement exposées au risque d'érosion côtière (dont 41 en Bretagne, 16 en Normandie et 31 en Nouvelle-Aquitaine). Selon les prévisions, une propriété côtière sur 10 pourrait de-

venir inondable d'ici 2100. En Angleterre, un actif résidentiel sur six serait soumis à un risque d'inondations en 2050. D'ores et déjà, leurs valorisations intègrent des décotes variant entre 8 % et 32 % selon le niveau de risque. Ces taux de décote s'élèveront à mesure que les catastrophes naturelles se multiplieront.

### Sauf si l'innovation parvient à atténuer les répercussions du changement climatique ?

Des réponses au rehaussement du niveau de la mer sont déjà mises en oeuvre (barrages, digues, systèmes de drainage, recharges artificielles d'aquifères, etc). Par exemple, à Singapour, un système de drainage et de pompes hydrauliques a été déployé pour évacuer les eaux pluviales et un barrage maritime doté d'un réservoir permettant de stocker l'eau douce a été construit. Autre exemple, à New-York, un collectif tente de redonner une place aux huîtres dans les fonds marins avoisinants pour leurs vertus filtrantes de l'eau et leur capacité à contenir les mouvements de la mer. Egalement, est en cours de développement le projet "Big U" visant à protéger Manhattan en réinstaurant des reliefs côtiers et en construisant des barrières de protection pour limiter les risques d'inondation. Néanmoins, aucune solution miracle ne semble avoir répondu jusqu'alors

à la problématique dans son entièreté. Les digues néerlandaises ne suffiraient pas à contenir la future montée des eaux et le projet de les surélever se heurte à la raréfaction des ressources nécessaires à leur construction comme l'argile. Ainsi, les scientifiques et chercheurs cherchent de nouvelles solutions technologiques pour endiguer les conséquences du changement climatique comme aux Pays-Bas, où plusieurs expérimentations ont été effectuées à Rotterdam pour lutter contre les effets indésirables des tempêtes de la mer du Nord. L'IA nous apporte d'ores et déjà des solutions pour surveiller, alerter et anticiper les risques climatiques (ex : "Flood Hub" lancée il y a moins d'un mois par Google pour le risque inondation ou encore I-sea pour l'érosion côtière). Néanmoins, l'IA ne permet pas, aujourd'hui, d'éradiquer les catastrophes naturelles et leurs conséquences sur la valorisation des portefeuilles immobiliers. Mais puisqu'elle semble promettre d'offrir une révolution technologique encore plus importante que l'invention d'internet, peut-être le permettra-t-elle demain ou après-demain ?

Audrey Jourdin

Sources données : Legifrance ; Le Figaro ; Bayes Business School.



**AUDREY JOURDIN**  
Rédactrice en chef



**PASCALINE PONCET**  
Responsable publicité



**MARC AUBURTIN**  
Président



**SYLVIE AODIA**  
Office manager



**MATTHIEU DENIS**  
Directeur du développement



**KARIM ISSAAD**  
Journaliste



**CLÉMENTINE MAHÉ**  
Directrice artistique



**EBRU KARAKURT**  
Chargée de marketing et de communication



**XAVIER BIGNON**  
Responsable informatique

### L'ÉQUIPE M<sup>2</sup>

Un accompagnement global et  
quotidien pour la gestion de  
vos actifs.

## NOS MÉTIERS

- Gestion locative
- Gestion des charges
- Gestion technique
- AMO
- Audit d'acquisition
- Audit technique
- Syndic de copropriété et ASL

## NOS ATOUTS

- Présence de proximité
- Interlocuteur unique
- Réactivité
- Gestion prospective
- Bureau d'étude technique
- Indépendance capitalistique
- Acteur national
- Transfert de D.I.
- Plateforme d'échange documentaire

**Artena**  
Asset & Property Management

**GESTION  
D'IMMOBILIER  
TERTIAIRE**



**LYON**

Cité Internationale  
45 quai Charles De Gaulle  
69006 Lyon

Tél. +33 (0)4 37 48 43 70

Contact

Nicolas Sibille  
nicolas.sibille@artenasas.fr  
artenasas.fr



**LYON**

Cité Internationale  
45 quai Charles De Gaulle  
69006 Lyon

Tél. +33 (0)4 37 48 43 70

Contact

Marc Mandolino  
marc.mandolino@opmgestion.fr  
opmgestion.fr



**PARIS**

13 avenue Morane Saulnier  
Bâtiment Blériot  
78140 Vélizy Villacoublay

Tél. + 33 (0) 30 67 67 63

Contact

Caroline De Dietrich  
caroline.dedietrich@artenasas.fr  
artenasas.fr



**GRENOBLE**

Immeuble l'Européen  
6 rue Simone Veil  
38170 Seyssinet Pariset

Tél. + 33 (0)4 76 46 71 39

Contact

Françoise Di Foggia  
francoise.difoggia@artenasas.fr  
artenasas.fr

[www.artenasas.fr](http://www.artenasas.fr)

# INDICATEURS

## 1 EUROPE - CHUTE DES INVESTISSEMENTS EN IMMOBILIER PROFESSIONNEL\*



Volume d'investissements en immobilier professionnel\* en Europe au T1 2023

36,5 MDS€

Évolution annuelle par rapport au T1 2022

-62 %

\*Bureaux, commerces, locaux industriels et logistiques, hôtels et résidences gérées, santé, multifamily.

Source : MSCI - Real Capital Analytics

## 2 SIIC - COURS DE BOURSE AU 31/05/23

SIIC	COURS DE BOURSE	ÉVOLUTION MENSUELLE
Acanthe Développement	0,35 €	-5,41 %
Altarea	118,00 €	+0,17 %
Argan	70,00 €	+0,72 %
Ascencio	48,80 €	-3,75 %
Atland	40,00 €	+0,00 %
Bleecker	191,00 €	+1,06 %
Carmila	13,94 €	-8,29 %
Covivio	45,74 €	-8,79 %
Covivio Hotels	17,40 €	+2,65 %
Frey	32,80 €	+0,00 %
Foncière Inea	36,90 €	-11,72 %
Gecina	95,75 €	-2,45 %

SIIC	COURS DE BOURSE	ÉVOLUTION MENSUELLE
Icade	37,24 €	-9,30 %
Immobilière Dassault	53,60 €	-4,63 %
Klepierre	21,18 €	-4,81 %
Mercialys	7,50 €	-6,19 %
M.R.M	25,00 €	+0,81 %
Paref	56,50 €	-5,04 %
Patrimoine et Commerce	18,20 €	+4,00 %
SCBSM	9,45 €	-0,53 %
Selectirente	100,00 €	+0,00 %
Société de la Tour Eiffel	16,10 €	-8,26 %
Unibail-Rodamco-Westfield	42,80 €	-9,17 %
Vitura	16,60 €	+6,41 %

## 3 SCPI DE RENDEMENT



Collecte nette des Scpi au T1 2023

2,4 MDS€\*

Taux de distribution sur une année glissante

4,42 %\*

\* 1<sup>ère</sup> estimation, sur la base des chiffres disponibles au 05/05/2023 avec des données exactes pour 76 Scpi et des prévisions pour les 21 Scpi restantes.

Échantillon : 97 Scpi, avec une année pleine de distribution au 31/03/2023.

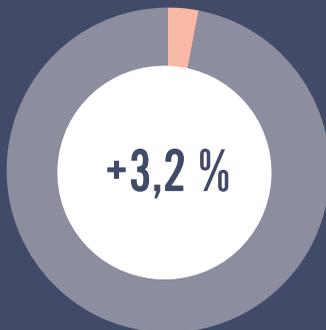
Source : Rock-N-Data

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



Source : Compass Financial Technologies Kalstone

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



Évolution des ventes magasins du commerce spécialisé en avril 2023 vs avril 2022



Évolution des ventes web des enseignes du commerce spécialisé avril 2023 vs avril 2022



Évolution de la fréquentation des magasins en avril 2023 vs avril 2022

Source : Observatoire Procos/Stackr

#### 6 ÉVALUATION DE LA COMMERCIALITÉ PARISIENNE



PARIS (75) ARRONDISSEMENT	COEFFICIENT 2 (privé) Cession par personne morale ou physique (non sociaux)/m² HT	COEFFICIENT 1 (social) Cession par bailleur social/m² HT	TENDANCE
15 <sup>ème</sup>	750 €	1.500 €	→
16 <sup>ème</sup>	1.750 €	3.500 €	↑
17 <sup>ème</sup>	1.300 €	2.600 €	↑
18 <sup>ème</sup>	500 €	1.000 €	→
19 <sup>ème</sup>	700 €	700 €	→
20 <sup>ème</sup>	550 €	550 €	→

Source : Soveico

## ACTUALITÉS

## CRÉATIONS



Michaël Farbos  
Associé Mindston Capital

**Mindston Capital/  
Citizens Coliving :  
lancement d'un  
fonds dédié au  
coliving**

Mindston Capital a lancé le fonds "Mindston x Citizens Coliving", visant à créer un portefeuille d'actifs dédiés au coliving. Le fonds est lancé en partenariat avec l'opérateur Citizens Coliving, qui se charge de la gestion locative et immobilière ainsi que de l'offre de services et d'animation communautaire pour les colivers.

**Swiss Life AM : lancement d'un nouveau  
fonds value-add**



Swiss Life Asset Managers a lancé son 2<sup>ème</sup> fonds de stratégie "value-add" : "Swiss Life Funds (LUX) ESG Global Infrastructure Opportunities Growth II", axé sur des investissements en infrastructures de grande qualité. Le fonds se concentrera sur les opportunités non cotées en Europe et en Amérique du Nord, en mettant l'accent sur la digitalisation et la décarbonation. Le fonds vise un encours d'1 Md€.

**La Casa : 1<sup>ère</sup> colocation pour personnes  
âgées autonomes**



La Casa a ouvert sa 1<sup>ère</sup> colocation pour personnes âgées autonomes, "la Grande Casa". Située à Alfortville, cette propriété de 400 m<sup>2</sup> favorise le développement du lien social. Ce projet répond à un besoin croissant de logements alternatifs pour les personnes âgées, en favorisant l'autonomie, le lien social et le maintien à domicile.

**Barnes US : ouverture d'un bureau  
à Portland aux États-Unis**



Barnes US a ouvert un bureau à Portland aux États-Unis. Cette expansion vise à intégrer le marché immobilier haut de gamme de la ville et à renforcer l'expertise de Barnes dans les transactions viticoles.

**Yomoni : lancement d'une offre immobilière  
avec Keys Reim**



Yomoni, entreprise spécialisée dans la gestion d'épargne en ligne, a lancé une offre immobilière exclusive pour ses clients, en partenariat avec Keys Reim. Cette offre est réservée, dans un 1<sup>er</sup> temps, à 50.000 clients. Elle sera disponible à un public plus large courant 2023.

**Abenex : nouveau bureau à Amsterdam**

**ABENEX** Abenex a ouvert un nouveau bureau à Amsterdam aux Pays-Bas. L'objectif d'Abenex est de soutenir la croissance durable à long terme de ses entreprises partenaires en intégrant systématiquement les normes ESG les plus élevées dans son processus d'investissement.

**BARNES : NOUVEAU BUREAU  
À CANNES (06)**



Barnes a ouvert un nouveau bureau flagship de 400 m<sup>2</sup> au 16 rue d'Antibes, Cannes (06).  
Objectif : offrir à sa clientèle haut de gamme plus de services, notamment dans les domaines du Yachting et du Viager, en plus des activités traditionnelles de transaction et de location immobilières.

## MOUVEMENTS DE CAPITAUX

**Léon Grosse : acquisition de Rinaldi Structural**



Léon Grosse a repris les activités en France de Rinaldi Structural (façadier). Cette acquisition permettra de renforcer, compléter et développer les activités "Façades" de Léon Grosse, dans le cadre de son engagement en faveur de la performance durable et des transitions environnementales.

**PatrimmoFi : acquisition de Vendôme  
Investissement Conseil**

Le groupe PatrimmoFi a acquis Vendôme Investissement Conseil, un cabinet spécialisé dans la gestion de patrimoine pour une clientèle professionnelle haut de gamme. Cette opération permet au groupe PatrimmoFi d'augmenter son encours sous gestion à 1,7 Md€.

**Deepki : acquisition d'une filiale de Vinci  
Energies**

Deepki a acquis Nooco, filiale de Vinci Energies, spécialisée dans la mesure de l'empreinte carbone des projets de construction. Cette acquisition permet à Deepki de se positionner sur l'analyse du cycle de vie complet des bâtiments, renforçant ainsi son offre en matière de transition zéro carbone dans le secteur immobilier.

## FINANCEMENT

**Uniti : émission obligataire de 10,6 M€**



Uniti a réalisé une émission obligataire de type Euro PP de 10,6 M€ pour accompagner sa croissance. Cette émission donne à Uniti un accès au marché de l'Euro PP pour soutenir sa stratégie de développement durable sur le marché du logement résidentiel accessible à tous et permettra de financer le lancement de nouveaux programmes immobiliers.

**GCC : financement senior à impact**

Le groupe GCC a mis en place un financement senior à impact lors de son 4<sup>ème</sup> LBO. Cet arrangement financier, dont les conditions dépendent de la réalisation d'objectifs sociaux et environnementaux, vise à aligner sa stratégie financière avec sa politique RSE.

## PARTENARIAT

**Knight Frank/Croisette :  
partenariat international**

Knight Frank et Croisette se sont associés pour créer une plateforme, visant à développer et fournir des services immobiliers à une clientèle mondiale, dans les secteurs de l'immobilier d'entreprise et résidentiel.

## VIE DES SOCIÉTÉS

**Parella : signature de la charte de la parité  
dans l'immobilier**



Parella a signé la charte de la parité dans l'immobilier en vue de promouvoir l'égalité professionnelle femmes-hommes dans le secteur immobilier.



**10 BUREAUX**  
AU COEUR  
DES MARCHÉS  
RÉGIONAUX

CERTIFIÉ SERVICE  
FRANCE GARANTI

SERVICE  
**FRANCE®**  
GARANTI

**m<sup>2</sup>**

**1 MILLION**  
DE M<sup>2</sup> CONCLUS  
CHAQUE ANNÉE

**2**   
**DES 3**

PLUS GRANDES  
OPÉRATIONS DU  
MARCHÉ FRANÇAIS



**EOL.**

**CONSEIL EN IMMOBILIER  
INDUSTRIEL & LOGISTIQUE**

WWW.EOL.FR

## Raizers : ouverture sur le marché espagnol



La plateforme de crowdfunding immobilier Raizers s'est ouverte au marché immobilier espagnol après avoir étendu ses activités en Italie et au Portugal. La 1<sup>ère</sup> opération mise en ligne était la construction d'un complexe immobilier de 17 villas à Murcie.

## ALTAREA IM : NOUVELLE DIRECTION



Marc-Olivier Penin

Philippe Delhote

Altarea Investment Managers a accueilli Marc-Olivier Penin et Philippe Delhote comme directeur général et directeur général délégué. L'objectif est de renforcer l'équipe de gestion et de proposer des produits d'épargne immobilière qui répondent aux besoins des clients dans le cadre de son développement dans la gestion d'actifs pour compte de tiers.

## Foncière Magellan : décision de l'AMF acceptée

Foncière Magellan a accepté la décision de la Commission des Sanctions de l'AMF et renonce à faire appel. En effet, la société a été condamnée à une amende de 300.000 € pour des prêts intra-groupe et le non-respect des règles de gestion des conflits d'intérêts. Aucune sanction disciplinaire n'a été imposée. La stratégie d'investissement et la performance des produits ne sont pas remises en cause. Foncière Magellan a renforcé ses dispositifs de contrôle interne et s'engage à répondre aux questions des investisseurs.

## La Française REM : 28.000 € reversés à la fondation des Hôpitaux de Paris



### LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers (REM) s'est engagé à reverser une partie des commissions de souscriptions de la Scpi à fonds de partage "LF Avenir Santé" au fonds d'Aide d'Urgence Covid 19. Après douze mois de commercialisation, La Française REM a fait un don de près de 28.000 € à la Fondation des Hôpitaux pour soutenir le Fonds d'Aide d'Urgence Covid 19.

## Realités : "Realités BuildTech" devient "Mayers"

**mayers** Le groupe Realités a annoncé lors de la conférence-événement "Reborn", la renomination de sa filiale Realités BuildTech en "Mayers". Cette dernière proposera ses produits à l'ensemble des acteurs immobiliers. Cette annonce s'inscrit dans sa stratégie visant à accélérer le développement de la construction bas-carbone et hors-site. L'entreprise va également ouvrir son capital, en espérant lever 10 M€ en 2023.

## Les Cycles de l'immobilier : 210.000 € récoltés au profit d'associations



Les Cycles de l'immobilier ont récolté un record de plus de 210.000 € au profit d'associations. La randonnée caritative Paris-Mipim, qui a mobilisé des professionnels européens de l'immobilier, a remis les dons collectés lors de sa 7<sup>ème</sup> édition à Cannes. Les associations Architectes de l'Urgence, "Architectes Solidaires" et "Blanche-Vaincre" "La Mucoviscidose (VLM)" ont été les principaux bénéficiaires de cette collecte.

## Holosolis : projet photovoltaïque XXL à Sarreguemines (57)

Holosolis a choisi la France pour implanter une gigafactory photovoltaïque à Sarreguemines (57). Cette usine XXL contribuera à accélérer la transition énergétique et à réduire la dépendance de l'Union européenne à l'égard de la Chine, qui produit actuellement plus de 90 % des panneaux photovoltaïques installés dans l'UE.

## Solideo/Vinci Immobilier : initiative artistique au sein du Village des Athlètes



Solideo et Vinci Immobilier ont achevé l'installation de l'œuvre "Lucerna", créée par les artistes Charlotte Vergely et Archibald Verney-Carron de l'atelier CH.V. Les anneaux déstructurés de l'œuvre ont été hissés au sommet de la tour "Signal" du Village des Athlètes, dans le cadre d'une démarche artistique visant à intégrer l'art de manière pérenne au cœur de la ville.

## Realités : attribution gratuite d'actions

**REALITES** Le Conseil d'administration de Realités a annoncé une attribution gratuite d'actions et ne proposera pas de distribution de dividendes pour l'exercice 2022. Cette décision vise à préserver la trésorerie et à maintenir la politique de développement ambitieuse de l'entreprise.

## Audacia : renforcement de la gouvernance



Audacia a renforcé sa gouvernance en nommant 3 nouveaux administrateurs expérimentés : Christiane Marcellier, Jean-Jacques de Gournay et Charles Hirsch. Leur expertise permettra de soutenir la stratégie de croissance du groupe.

## Hiptown : lancement du Loyer d'Entraide Associatif



Hiptown lance pour la 1<sup>ère</sup> fois en France le Loyer d'Entraide Associatif (LEA). Ce dispositif permet aux associations d'accéder à des locaux à un prix attractif en échange de services communautaires. Chaque association s'engage à rester au moins 6 mois et à réaliser des tâches pour la communauté. Hiptown souhaite ainsi soutenir des associations partageant leurs valeurs d'intégration, de protection de l'environnement et de développement.

# SOVEICO

CESSION DE COMMERCIALITÉ  
AGREMENT - INVESTISSEMENTS

## LE CHANGEMENT D'USAGE ET LE MARCHÉ DE LA COMMERCIALITÉ À LYON



Crédit photo : Freepik.

### Le changement d'usage en 3 mots

01

**L'objectif :** assurer la préservation du parc de logements et à cet effet subordonner leur transformation pour un usage autre que l'habitation à une compensation apportée par la création concomitante d'un logement.

02

**Le mécanisme :** l'opérateur qui convertit un logement pour lui affecter un autre usage que l'habitation, achète auprès de celui qui effectue l'opération inverse en créant un logement, les m<sup>2</sup> de « commercialité » attachés à cette surface.

03

**La procédure :** la demande d'autorisation de changement d'usage fait l'objet d'une procédure auprès des services de la Direction du logement et de l'habitation.

#### Les valeurs de la commercialité\* par arrondissement à Lyon

1 <sup>er</sup>	450 €	4 <sup>ème</sup>	350 €	7 <sup>ème</sup>	350 €
2 <sup>ème</sup>	600 €	5 <sup>ème</sup>	450 €	8 <sup>ème</sup>	250 €
3 <sup>ème</sup>	400 €	6 <sup>ème</sup>	600 €	9 <sup>ème</sup>	250 €

\*Prix à titre indicatif par m<sup>2</sup>/HT

#### Soveico est un expert du changement d'usage et de la cession de commercialité.

Nous exerçons à Paris depuis 1999 et à Lyon depuis 2019. Expert du marché lyonnais, nous avons tissé un large réseau et intervenons pour le compte de nos clients auprès des services compétents de la Mairie de Lyon.

Soveico conseille, accompagne et assiste sa clientèle - entreprises, organismes publics, institutionnels, propriétaires privés - dans le cadre d'une démarche globale, depuis l'audit des ensembles immobiliers jusqu'à l'obtention de la décision administrative.

En plus de 20 ans, Soveico a permis à plusieurs centaines de clients de pouvoir transformer l'usage de leurs locaux, afin de mener à bien leurs projets immobiliers.

#### Vous avez un projet impliquant le changement d'usage de vos biens ?

Que vous soyez en recherche de commercialité ou à l'inverse en mesure de céder celle attachée à vos locaux, nous vous conseillons et vous accompagnons sur l'ensemble de l'opération.

Nous vous invitons à nous contacter dès à présent pour nous faire part de votre projet.



### Espi/Terravia : programmes de formation innovants



Arnaud Fénéon  
Fondateur  
Terravia

Valérie Caillard  
Directrice du campus  
de l'Espi à Nantes

L'Espi, acteur de la formation dans le domaine de l'immobilier, a signé un partenariat stratégique avec Terravia, acteur de l'urbanisme vertueux, en faveur de la formation. Grâce à cette collaboration, les acteurs mettront en commun leur expertise respective pour développer des programmes de formation innovants.

### CDC Habitat : nouveau plan de 17.000 logements

Le groupe CDC Habitat a lancé un nouveau plan d'investissement pour la production de 17.000 logements, comprenant 12.000 logements locatifs intermédiaires et 5.000 logements locatifs sociaux, afin de répondre aux besoins de logements sur les territoires et de soutenir la production de logements en difficulté. Ce plan, qui représente un investissement de plus de 3 Mds€, vise à diversifier les modes de production et à renforcer l'accessibilité à un habitat pour tous.

### Ascott : ouverture de 70 résidences en 2023

Le groupe hôtelier Ascott a annoncé l'ouverture de 70 nouvelles résidences dans des destinations touristiques clés d'Asie-Pacifique et d'Europe en 2023, atteignant son objectif de 160.000 unités pour cette année. Cette stratégie d'asset-light vise à accélérer la croissance des actifs hôteliers tout en répondant aux demandes des voyageurs pour des expériences inédites dans le paysage touristique post-pandémie. Ascott prévoit également d'élargir son offre de produits en couvrant un portefeuille de marques de résidences hôtelières, d'hôtels et de résidences de coliving.

### Apsys : "Creative Food Talent"

**APSYS** Apsys a créé le prix "Creative Food Talent" dédié à l'univers "food & beverage". Ce concours vise à accompagner les jeunes talents dans le développement de leur concept de restauration créatif et inédit. Les lauréats bénéficieront de plusieurs gains, dont une résidence de 6 mois dans le futur food market de "Boom Boom Villette" et un stand au "Main Square Festival" organisé par Live Nation France. Le concours répond au besoin d'innovation et d'expérience client dans les lieux de commerce et de restauration. Les inscriptions sont ouvertes jusqu'au 31 juillet 2023.

## DÉVELOPPEMENT DURABLE

### Icade Promotion/Sto France : ATEx pour massification de la façade en ossature bois

Icade Promotion et Sto France ont obtenu la 1<sup>ère</sup> ATEx (Appréciation Technique d'Expérimentation) pour la massification de la façade en ossature bois en France. Cette technique vise à favoriser les innovations bas-carbone, réduire les coûts de production et répondre à la demande croissante d'isolation extérieure pour la construction en bois.

### GALIMMO/EMMAÛS : 2 NOUVELLES BOUTIQUES SOLIDAIRES

**GALIMMO**  
S C A

Galimmo a ouvert deux nouvelles boutiques solidaires Emmaüs au sein des centres Cora Blois (41) et à Shop'in Publier (74).

Cette extension de la collaboration avec Emmaüs porte à quatre le nombre de boutiques installées chez Galimmo en France, offrant une large gamme de produits de seconde main.

### Patriarche : système d'ITE StoTherm Brick pour sa façade



L'agence d'architecture Patriarche a choisi le système d'ITE StoTherm Brick pour la façade de son siège baptisé "Yuri" à Ivry-sur-Seine, valorisant l'esthétique industrielle du quartier tout en optimisant l'efficacité énergétique du bâtiment.

### Léon Grosse Énergies Renouvelables : création de "Sunopée"



Léon Grosse Énergies Renouvelables a dévoilé sa marque "Sunopée", spécialisée dans le développement et la production d'énergie photovoltaïque. Son objectif est de développer la production solaire à travers le pays, de valoriser le patrimoine et de faciliter l'accès à une énergie renouvelable compétitive.

### Fnam du Grand Paris/Batiref/Actradis : un outil de labellisation des professionnels du bâtiment



La Fnam du Grand Paris, Batiref et Actradis ont lancé un outil de labellisation des professionnels du bâtiment pour soutenir la rénovation énergétique. Cet outil vise à faciliter la recherche de prestataires pour les particuliers, qu'il s'agisse de travaux classiques ou de rénovation énergétique, en leur offrant des gages de qualité et en instaurant la confiance nécessaire pour entreprendre ces projets. La plateforme Batiref permettra aux particuliers d'accéder à un annuaire d'entreprises référencées et de choisir les prestataires adaptés à leurs besoins.

### Swiss Life AM France : adhésion à la Fondation "Finance for Biodiversity"



Swiss Life Asset Managers France a intégré la Fondation "Finance for Biodiversity". Objectif : renforcer son engagement pour la biodiversité et contribuer activement à la préservation des écosystèmes à travers ses actions d'investissement responsable.

### Gouvernement : 100 M€ pour accompagner les territoires dans la réalisation de leur réseau cyclable en 2023

Christophe Béchu, ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, et Clément Beaune, ministre chargé des transports, ont annoncé l'allocation de 100 M€ pour soutenir les territoires dans la réalisation de leur réseau cyclable en 2023. Ce nouveau programme vise à accélérer le développement des infrastructures cyclables dans les régions moins urbanisées, conformément au Plan Vélo et Marche présenté par la première ministre. Les projets seront évalués et les lauréats annoncés en décembre 2023.

### Theorem : label ISR pour la Scpi Log In

La Scpi Log In, gérée par Theorem, a été labellisée ISR, témoignant de l'engagement de la société de gestion envers le développement durable.

### Deepki/Direction de l'Immobilier de l'État : vers la sobriété énergétique du patrimoine de l'État

**deepki** Deepki et la Direction de l'Immobilier de l'État ont renouvelé leur partenariat visant à réduire l'impact énergétique de près de 192.000 bâtiments appartenant à l'État. Cet accord renforce les efforts en faveur de la sobriété énergétique, dans le cadre de l'objectif européen de neutralité carbone d'ici 2050. L'objectif est de dresser une cartographie des consommations énergétiques, identifier les sites à forts enjeux énergétiques, proposer des actions concrètes de réduction et mesurer les progrès accomplis.

### Apsys/bp pulse : 250 points de recharge dans 4 centres commerciaux



Apsys, foncière et promoteur, et bp pulse, opérateur de recharge pour véhicules électriques, ont signé un partenariat pour installer 250 points de recharge électrique dans 4 centres commerciaux Apsys en France. Ce partenariat a été établi dans le cadre d'une mission de développement à l'échelle nationale confiée à la société de conseil Savills.

## RÉCOMPENSES

### Argan : prix "Immobilier Logistique" des Agora Awards Supply Chain



**ARGAN** Argan a remporté le Prix du lauréat de la catégorie "Immobilier Logistique" lors de la cérémonie des Agora Awards Supply Chain qui s'est tenue au théâtre Mogador devant 700 professionnels de la logistique et de la supply chain. Ce prix vient, notamment, récompenser le déploiement d'AutOnom, l'entrepôt qui produit sa propre énergie verte.

### Prix d'Architecture Michel Gelrubin : 3 prix décernés lors de la 10<sup>ème</sup> édition



La 10<sup>ème</sup> édition du Prix d'Architecture Michel Gelrubin (président du Groupe Terrot) a dévoilé ses lauréats 2023. L'objectif était d'encourager et soutenir les jeunes talents qui se démarquent par leur vision et leur créativité. Les lauréats sont Lila Bobrowicz avec son projet "Interiorities", Niv Sharon et Benji Strauss avec leur projet "The Hanging Towers", et Suyu Fan avec son projet "Food Cube".

### SEM du Pays de Fontainebleau : certifications ISO 9001 et 14001

La SEM du Pays de Fontainebleau a obtenu les certifications ISO 9001 et 14001 pour attester de sa qualité et de son engagement environnemental. La SEM vise à analyser, piloter et améliorer ses processus pour renforcer son management de la qualité et son respect de l'environnement.

### Spie batignolles construction IdF : trophée du Meilleur Chantier de France



Spie batignolles construction Île-de-France a reçu, des mains des étudiants de l'ESTP, le trophée récompensant le "Meilleur Chantier de France" de l'année, pour la construction du programme "Universeine lot A1", pour Vinci Immobilier, sur le site du futur village des athlètes à Saint-Denis (93).

### APRC Group : triple certification ISO 9001 - ISO 14001 - ISO 45001

APRC Group a obtenu la triple certification ISO 9001 - ISO 14001 - ISO 45001. Cette certification confirme l'engagement d'APRC Group en faveur de la qualité, de l'environnement et de la santé et de la sécurité.

## AGENDA

### City Lyon by Simi : 1<sup>ère</sup> édition du 28 au 29 juin

La 1<sup>ère</sup> édition du salon national de l'immobilier, City Lyon by Simi, aura lieu les 28 et 29 juin 2023 à La Sucrière à Lyon (69). L'objectif de cet événement est de rassembler des experts, des décideurs et des acheteurs autour des enjeux de la fabrique de la ville et de trouver des solutions pour accompagner les défis climatiques et environnementaux, développer économiquement les villes et les métropoles, ainsi que préserver la qualité de vie en ville.



### MAPIC 2023

## "L'ÈRE DE LA CROISSANCE RESPONSABLE : S'ENGAGER POUR UN AVENIR MEILLEUR"

L'édition 2023 du Mapiac sera sous le thème de "L'ère de la croissance responsable : s'engager pour un avenir meilleur"

et se tiendra du 28 au 30 novembre au Palais des Festivals de Cannes. Le Mapiac a lancé la "Mapiac Academy" et le "Sustainability Lab" pour promouvoir la croissance responsable des entreprises.

### CEICE/AADPC : colloque sur l'adaptation du Code de commerce à l'évolution du commerce

La Compagnie des Experts en Immobilier Commercial et d'Entreprise près la Cour d'appel de Paris (CEICE) et l'Association des Avocats du Droit de la Propriété Commerciale (AADPC) organise, au palais du Luxembourg (Paris 6), un colloque le vendredi 9 juin 2023 sur le thème de "L'adaptation du Code de commerce à l'évolution du commerce". Olivia Grégoire, ministre du commerce, l'introduira. Suivront des tables rondes animées par Patrick Colomer, Christophe Denizot, Valérie Panepinto et André Guillemain.



Will Robson  
Global Head of Real Estate  
Solutions Research  
MSCI



Béatrice Ginieis  
Senior Associate  
Research  
MSCI

## L'IMMOBILIER FACE À L'AFFAIBLISSEMENT DES MARCHÉS FINANCIERS

Le dernier cycle du marché immobilier a été porté par une politique monétaire exceptionnellement souple mise en place par les banques centrales pour stimuler l'économie après la crise financière mondiale.

Cet environnement de taux bas a poussé d'énormes volumes de capitaux vers l'immobilier en raison du rendement réel qu'il procurait, et il a provoqué un écart substantiel entre les rendements de l'immobilier et des obligations d'État (10 ans).

### La prime de risque de l'immobilier se dégrade rapidement

Au cours de l'année 2022, l'inflation élevée, la hausse des taux d'intérêt et les inquiétudes concernant la croissance économique qui ont suivi la crise pandémique ont entraîné une réduction substantielle de l'écart généreux avec les rendements sans risques à l'échelle mondiale. Le secteur a fait face à des volumes de transactions plus bas, des valeurs en capital plus faibles, des rendements

globaux en baisse et à un coût de la dette en forte augmentation. L'immobilier est apparu peu à peu plus cher, face à d'autres classes d'actifs bénéficiant de réajustements de prix plus rapides.

Si tous les actifs financiers ont été néanmoins affectés, la question est de savoir comment se situe la performance de l'immobilier par rapport aux autres classes, notamment les actions et les obligations ?

### Écarts entre les taux en immobilier professionnel\* et les taux des emprunts d'État à 10 ans



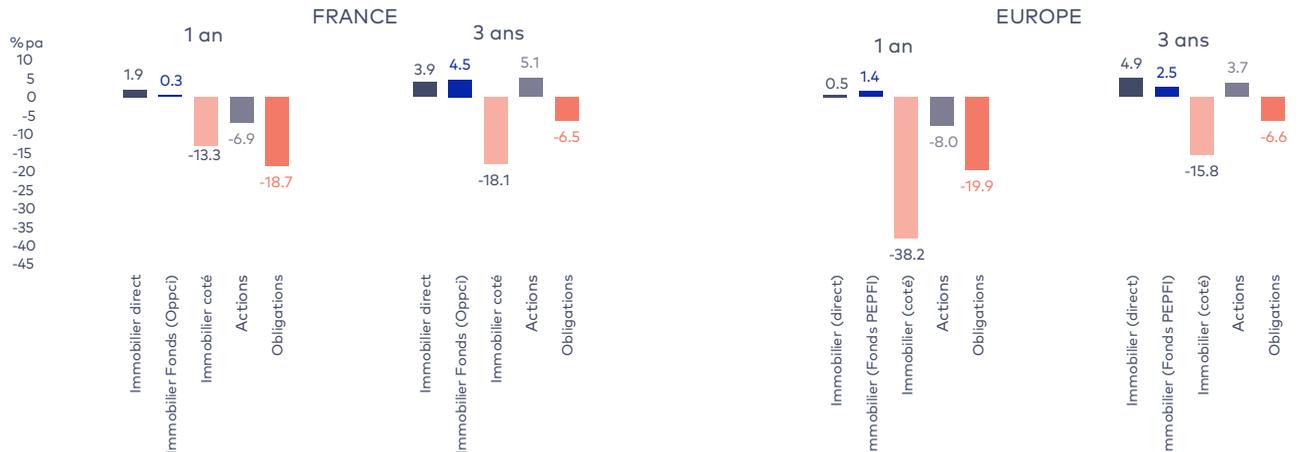
\*Bureaux, commerces, industriel/logistique, hôtels, résidences gérées, santé et multifamily (logements en bloc).

LM<sup>2</sup>, source : Real Capital Analytics.

### Performance immobilière dans un contexte multi-classes d'actifs

#### PERFORMANCE MULTI-CLASSES D'ACTIFS

Résultats annualisés



Note : Les résultats, pour l'immobilier direct et les Oppci, sont basés sur des échantillons annuels distincts avec des sources spécifiques indiquées.

Sources (France): ÉQUITIES: MSCI, France Mid & Large Cap, Index, Total Return, Local Currency

BONDS/FIXED INCOME: JP Morgan, France, GBI Global, Traded, Index, 7-10 Year, Total Return, EUR;

PROPERTY EQUITIES: MSCI, FR/Real Estate, Gross Total Return, EUR, series#115473;

DIRECT REAL ESTATE (ASSET LEVEL): MSCI, MSCI France Annual Property Index; NET FUND LEVEL REAL ESTATE: MSCI, MSCI France OPPCI Biannual Property Fund Index.

Sources (Europe): ÉQUITIES: MSCI, Mid & Large Cap, Index, Total Return, Local Currency; BONDS/FIXED INCOME: JP Morgan, GBI Global, Traded, Index, 7-10 Year, Total Return, EUR;

PROPERTY EQUITIES: MSCI, EUROPE/REAL ESTATE, Gross Total Return, EUR, series#106671; DIRECT REAL ESTATE (ASSET LEVEL): MSCI, MSCI Europe Annual Property Index

(Unfrozen; Weighting: Market Size) published Annually; NET FUND LEVEL REAL ESTATE: MSCI, MSCI Pan-European Property Fund Index (Balanced).

### La forte disparité entre l'immobilier direct et coté

En 2022, dans toute l'Europe, le rendement de l'immobilier direct a dépassé ceux des actions et des obligations sur un an comme sur trois ans. En France, cela n'a été le cas que sur un an. La performance des sociétés immobilières cotées, en revanche, a été nettement inférieure à celle des actions au sens large, tant en France qu'en Europe, sur les deux périodes.

La déconnexion entre les performances de l'immobilier direct et de l'immobilier coté est forte en France et dans toute l'Europe sur un an comme sur trois ans. Il existe pourtant un certain nombre de différences entre ces classes d'actifs.

En effet, la performance cotée est influencée par l'effet de levier et la volatilité du marché des actions ainsi que, sans doute, la capture d'un sentiment du marché immobilier plus tourné vers l'avenir. Il peut également y avoir des différences significatives dans la composition de l'indice en termes de zones géographiques et de types de biens ainsi que de qualité des actifs.

L'ajout des données des transactions directes en immobilier à cette comparaison permet de mieux identifier ce qui se passe sur le marché.

La triangulation à l'aide de plusieurs séries de données peut aider les investisseurs à traverser des périodes incertaines, avec moins de transactions réalisées donc moins de preuves de prix disponibles.

Le graphique ci-dessous superpose l'indice des prix de l'immobilier commercial Real Capital Analytics de MSCI pour les bureaux

européens aux indices immobiliers directs et cotés. L'immobilier coté a été le plus touché avec une baisse annualisée de -23 %. L'indice CPPI (Commercial Property Price Index) est celui qui a le moins baissé (-10 %). Il s'agit d'une baisse plus faible que les indices basés sur les valorisations, qui devraient normalement afficher des mouvements moins volatils en raison du lissage des valorisations.

Cependant, dans l'environnement de marché actuel, très peu de transactions sont finalisées. En l'absence jusqu'à présent de ventes forcées significatives, il est probable qu'il y ait un biais de qualité positif des transactions par rapport au pool d'actifs faisant l'objet d'évaluations dans les indices immobiliers directs.

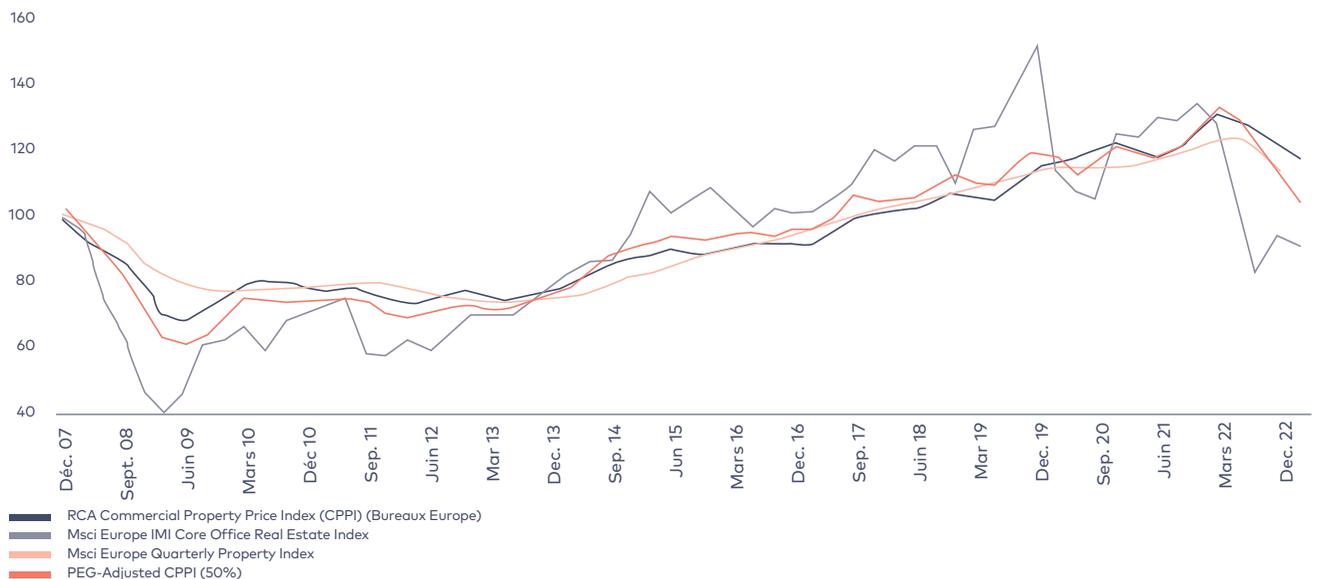
Dans de tels environnements, nous constatons également un écart plus large entre les attentes de prix des acheteurs et des vendeurs (PEG "Price Expectation Gap").

A fin mars 23, MSCI estime cet écart à -10 % pour les bureaux européens. Si nous supposons que les acheteurs et les vendeurs se rencontrent à mi-chemin pour combler cet écart, cela implique que les prix devront peut-être être inférieurs de 5 % à l'indice CPPI pour rétablir la liquidité du marché à des niveaux plus habituels.

L'indice CPPI ajusté de cet écart PEG (50 %) a chuté de -18 % par rapport à son récent pic d'il y a un an en mars 2022, une diminution qui se situe quelque part entre les baisses impliquées par les valorisations cotées et directes.



### Bureaux Europe : évolution des différents indices de prix





Stéphanie Galiègue  
Directrice générale  
déléguée en charge de la  
Recherche et des Études  
IEIF



Lina Mounir  
Analyste senior  
Responsable du Pôle  
Marchés Immobiliers  
IEIF

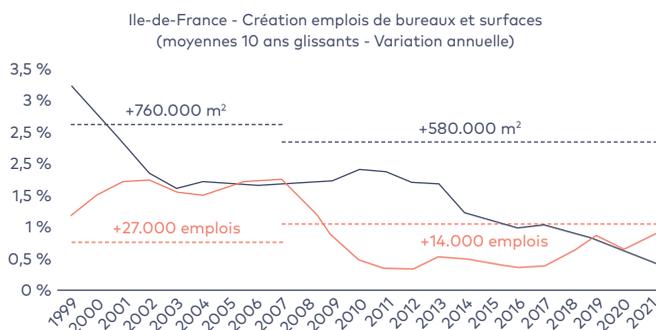
## EMPLOIS TERTIAIRES, CROISSANCE DU PARC, TÉLÉTRAVAIL Quels impacts sur les marchés franciliens ?

**L'expansion du télétravail, impulsée par la crise sanitaire, n'a fait que renforcer la suroffre globale du marché francilien des bureaux qui avait débuté en 2008.**

### Une sur-offre progressivement développée depuis 2008

En Ile-de-France, la décorrélation des courbes de croissance d'emplois de bureaux d'une part et de création de surfaces de bureaux d'autre part a généré une surproduction de surfaces pendant plusieurs années. En effet, la prise en compte de la baisse progressive générale de la population active depuis 2007 pour des raisons démographiques et du ralentissement de la tertiarisation de l'emploi par les acteurs ne s'est faite que tardivement. Ainsi, si pour la période 1999-2007, pour chaque nouvel emploi de bureau créé, 28 m<sup>2</sup> seulement de surface de bureau étaient développés ; après 2008, ce ratio s'élève désormais à 49 m<sup>2</sup> par emploi créé en moyenne. C'est dans ce contexte de suroffre globale qu'a surgit la crise sanitaire et ses conséquences, dont l'accélération de l'adoption du télétravail : selon le scénario central de l'IEIF de 2 jours de télétravail hebdomadaire, l'offre immédiate francilienne serait impactée en moyenne de 358.000 m<sup>2</sup>/an et la vacance progresserait de 0,65 point par an. Les évolutions de marché observées lors des deux années qui ont suivi la crise sanitaire semblent confirmer ce scénario :

### Une sur-offre structurelle en Ile-de-France



LM<sup>2</sup>, source : IFELI, d'après Insee et Immostat.

nario : en effet, l'offre immédiate en Ile-de-France a progressé de 319.000 m<sup>2</sup> par an en moyenne et la vacance de 0,56 point par an. L'adoption massive du télétravail pourrait à terme réduire de 6 % le parc de bureaux francilien, ce qui représente une diminution de surface occupée de 3 M de m<sup>2</sup>.

### La dynamique de centralisation débute dès 2013

La transformation des organisations du travail n'est pas le seul facteur d'impact de marché. On assiste, depuis 2013, à la fin des grands campus de périphérie. Les utilisateurs privilégient des implantations plus centrales et plus accessibles, une qualité urbaine et un effet adresse.

Alors que jusqu'en 2017, Paris était le secteur le moins contributeur à la création d'emplois de bureaux en Ile-de-France, l'intra-muros devient le territoire leader en 2019 et en 2022, se positionne également numéro 1 en termes de création de m<sup>2</sup> de bureaux. Face à une demande qui ne faiblit pas, malgré des loyers prime qui approchent les 1.000 €/m<sup>2</sup>, le marché parisien de bureaux apparaît aujourd'hui sous-offreur, et l'impact qu'aurait pu avoir le télétravail semble donc totalement absorbé par la dynamique de centralité.

À l'inverse, les difficultés semblent s'accumuler pour la 1<sup>ère</sup> couronne. Les évolutions observées en 2021 et 2022 confirment les hypothèses d'impacts du télétravail : les niveaux de vacance progressent et devraient probablement se maintenir dans les années à venir au vu du nombre de projets en cours - 400.000 m<sup>2</sup> sont ainsi attendus pour la 1<sup>ère</sup> couronne Nord et Est.

À l'Ouest, le secteur des Hauts-de-Seine/La Défense subit les effets corrélés de la rénovation d'actifs (pour se conformer notamment au décret tertiaire), des nouveaux modes de travail, et de la prime à la centralité qui se traduit par une perte d'attractivité et une croissance importante de la vacance. Cependant, la qualité de services et de desserte, la concentration d'entreprises, l'ambitieux projet de réaménagement de la dalle, mais aussi le niveau des valeurs locatives devraient permettre à la Défense de constituer une alternative incontournable face à la pénurie d'actifs disponibles intramuros.

En 2<sup>nd</sup>e couronne, si les évolutions semblent témoigner d'un faible niveau d'impact, en réalité, la stabilité de façade est liée à un marché atone : les transactions sont au plus bas, la création de surfaces a chuté dès 2010 et depuis 2020, le parc se réduit.



ISABELLE LANGLOIS  
PARIS



Liste points de vente  
[isabellelanglois.com](http://isabellelanglois.com)



Marie Pastier-Mollet  
Avocat  
Barreau de Paris  
Counsel  
Gide Loyrette Nouel



Etienne Chesneau  
Avocat  
Barreau de Paris  
Counsel  
Gide Loyrette Nouel

## JURIDIQUE

Points législatifs, réglementaires, pratiques et de jurisprudence à savoir

# PERFORMANCE ÉNERGETIQUE

## Décret BACS : les principaux points à retenir

L'article L.174-3 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) dispose que "les bâtiments à usage tertiaire, neufs ou existants, sont équipés, lorsque cela est techniquement et économiquement réalisable, de systèmes d'automatisation et de contrôle du bâtiment". Un décret du 20 juillet 2020, modifié par un autre du 7 avril 2023 et complété par un arrêté<sup>1</sup> du même jour, fixe les modalités d'application de cette obligation légale. Il est à ce titre communément désigné par l'expression "décret BACS" (*Building Automation and Control Systems*).

Panorama des points à retenir.

### 1 Champ d'application

Le décret BACS indique que l'obligation fixée par l'article L.174-3 du CCH s'applique aux bâtiments suivants :

- Ceux "dans lesquels sont exercées des activités tertiaires marchandes ou non marchandes, y compris les bâtiments appartenant à des personnes morales du secteur primaire ou secondaire"<sup>2</sup> ;
- Ceux qui sont "équipés d'un système de chauffage ou d'un système de climatisation, combiné ou non avec un système de ventilation, dont la puissance nominale utile est supérieure à 70 kW"<sup>3</sup>. Il précise que cette obligation légale pèse sur "le ou les propriétaires des systèmes de chauffage ou de climatisation des bâtiments"<sup>4</sup>.

### 2 Contenu de l'obligation

Les bâtiments tertiaires concernés par le décret BACS doivent notamment être munis de systèmes d'automatisation et de contrôles qui :

- "Suivent, enregistrent et analysent en continu, par zone fonctionnelle et à un pas de temps horaire, les données de production et de consommation énergétique des systèmes techniques du bâtiment et ajustent les systèmes techniques en conséquence"<sup>5</sup> ;
- "Situent l'efficacité énergétique du bâtiment par rapport à des valeurs de référence, correspondant aux données d'études énergétiques ou caractéristiques de chacun des systèmes techniques, [...] détectent les pertes d'efficacité des systèmes techniques et informent l'exploitant du bâtiment des possibilités d'amélioration de l'efficacité énergétique"<sup>6</sup> ;
- Soient "interopérables avec les différents systèmes techniques du bâtiment"<sup>7</sup> et permettent "un arrêt manuel et la gestion autonome d'un ou plusieurs systèmes techniques de bâtiment"<sup>8</sup>.

Toutefois, cette obligation n'est pas applicable si l'assujetti produit "une étude établissant que l'installation d'un système d'automatisation et de contrôle n'est pas réalisable avec un temps de retour sur investissement inférieur à dix ans"<sup>9</sup>. Les modalités de calcul du temps de retour sur investissement sont précisées dans l'arrêté du 7 avril 2023 susvisé.

### 3 Calendrier d'entrée en vigueur

Le décret BACS prévoit une entrée en vigueur progressive de l'obligation fixée par l'article L. 174-3 du CCH, selon le calendrier suivant :

- Sans délai, pour les bâtiments tertiaires "équipés d'un système de chauffage ou climatisation de puissance nominale utile supérieure à 290 kW" ayant fait l'objet d'un permis de construire déposé postérieurement au 21 juillet 2021 ;
- Il s'appliquera en outre aux bâtiments tertiaires "équipés d'un système de chauffage ou climatisation de puissance nominale utile supérieure à 70 kW" qui feront l'objet d'un permis de construire à compter du 8 avril 2024 ;
- À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, pour les bâtiments tertiaires "équipés d'un système de chauffage ou climatisation de puissance nominale utile supérieure à 290 kW" ayant fait l'objet d'un permis de construire déposé avant le 21 juillet 2021 ;
- À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2027, pour les bâtiments "équipés d'un système de chauffage ou climatisation de puissance nominale utile supérieure à 70 kW" lorsque le permis de construire a été déposé avant le 8 avril 2024.

ou climatisation de puissance nominale utile supérieure à 70 kW" qui feront l'objet d'un permis de construire à compter du 8 avril 2024 ;

- À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, pour les bâtiments tertiaires "équipés d'un système de chauffage ou climatisation de puissance nominale utile supérieure à 290 kW" ayant fait l'objet d'un permis de construire déposé avant le 21 juillet 2021 ;
- À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2027, pour les bâtiments "équipés d'un système de chauffage ou climatisation de puissance nominale utile supérieure à 70 kW" lorsque le permis de construire a été déposé avant le 8 avril 2024.

### 4 Contrôle du respect de l'obligation

Le décret BACS prévoit, par ailleurs, l'obligation de faire procéder à des vérifications périodiques du système GTB installé par un prestataire externe ou un personnel interne compétent. Des inspections périodiques de ce système sont également prévues selon les modalités décrites par la réglementation<sup>10</sup>.

À ce jour, le décret BACS ne précise pas les sanctions encourues en cas de non-respect par les assujettis de cette obligation légale.

On relèvera toutefois que la mise en œuvre de l'obligation d'installer un système d'automatisation et de contrôle des bâtiments pourrait, dans certains cas, contribuer à atteindre les objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale tels que définis par le "décret tertiaire".



<sup>1</sup> Arrêté du 7 avril 2023 relatif aux systèmes d'automatisation et de contrôle des bâtiments tertiaires.

<sup>2</sup> Art. R 175-2 I al. 1<sup>er</sup> du CCH.

<sup>3</sup> Art. R 175-2 I al. 1<sup>er</sup> du CC.

<sup>4</sup> Art. R 175-2 I du CCH al. 2.

<sup>5</sup> Art. R 175-3 1<sup>er</sup> du CCH.

<sup>6</sup> Art. R 175-3 2<sup>o</sup> du CCH.

<sup>7</sup> Art. R 175-3 3<sup>o</sup> du CCH.

<sup>8</sup> Art. R 175-3 4<sup>o</sup> du CCH.

<sup>9</sup> Art. R 175-2 II 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup> du CCH.

<sup>10</sup> Article R 175-5-1 du CCH et annexes de l'arrêté du 7 avril 2023.



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



Anthony Le Rouzic  
Senior Manager  
Audit & Conseil  
Mazars

## PROMOTEURS IMMOBILIERS ET ENTREPRISES DE BTP SCCV : nouvelle règle de nomination du commissaire aux comptes

La Société Civile de Construction Vente (SCCV) en contrat long terme est concernée par les clarifications relatives aux obligations de désignation d'un commissaire aux comptes apportées par la commission d'études juridiques de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes (CNCC).

### 1 Les structures assujetties à l'obligation de désigner un commissaire aux comptes

L'article L. 612-1 du code de commerce rappelle les conditions de désignation du commissaire aux comptes dans les personnes morales de droit privé non commerçantes qui exercent une activité économique. Celles-ci ont l'obligation de le nommer si elles dépassent à la fin de l'année civile ou à la clôture de l'exercice deux des trois seuils suivants :

→ 50 salariés : les salariés pris en compte sont ceux qui sont liés à la personne morale par un contrat de travail à durée indéterminée (le nombre de salariés étant égal à la moyenne arithmétique des effectifs à la

fin de chaque trimestre de l'année civile ou de l'exercice comptable lorsque celui-ci ne coïncide pas avec l'année civile).

→ Un chiffre d'affaires (CA) HT ou des ressources supérieurs à de 3,1 M€, le montant hors taxes du CA étant égal au montant des ventes de produits et services liés à l'activité courante et le montant des ressources étant égal au montant des cotisations, subventions et produits de toute nature liés à l'activité courante).

→ Un bilan supérieur à 1,55 M€ (celui-ci étant égal à la somme des montants nets des éléments d'actif).

Néanmoins, les personnes morales mentionnées au 1<sup>er</sup> alinéa ne sont plus tenues à l'obligation d'établir des comptes annuels lorsqu'elles ne dépassent pas les chiffres fixés pour deux des trois critères définis ci-dessus pendant deux exercices successifs. Il est mis fin, dans les mêmes conditions, au mandat du commissaire aux comptes par l'organe délibérant appelé à statuer sur les comptes annuels.

### 2 Des SCCV obligées de désigner un commissaire aux comptes après l'arrêt de leur activité

Au cas particulier des Sociétés Civiles de Construction Vente (SCCV) pour lesquelles les projets portés répondent à la définition de "contrats long terme", qui impliquent une comptabilisation de leurs résultats par application des méthodes dites de "l'achèvement" et de "l'avancement", ces règles ont longtemps conduit les sociétés à nommer le commissaire aux comptes à la livraison de l'opération immobilière.

**Certaines sociétés se sont donc retrouvées avec des commissaires aux comptes (et les coûts associés) pendant au moins trois exercices comptables alors qu'elles n'avaient plus d'activité !**

### 3 La nécessité de désigner le plus tôt possible un commissaire aux comptes

Pour la commission d'études juridiques de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes (EJ 2021-04), la notion de "ressources" est l'un des critères de dépassement des seuils déclenchant l'obligation de désigner un commissaire aux comptes devant être pris en compte en plus "du montant net du CA".

Il convient donc de calculer ces ressources et de ne pas se limiter au calcul du CA.

Par conséquent, pour les Sociétés Civiles de Construction Vente (SCCV) en "contrat long terme", les "ressources" comprennent les flux comptabilisés en produits comptabilisés d'avance (qui correspondent aux contrats de Vefa notariés).

Au cas d'espèce, une Société Civile de Construction Vente (SCCV) qui comptabilise ses résultats selon la méthode de l'achèvement devra prendre en compte les flux comptabilisés en produits constatés d'avance en plus de son CA pour savoir si le seuil de 3,1 M€ est dépassé sur l'exercice. Cette clarification de la CNCC doit conduire les Sociétés Civiles de Construction Vente (SCCV) à désigner beaucoup plus tôt (au cours de la vie de du projet) leurs commissaires aux comptes.

A noter que les "concours publics" au sens du règlement ANC 2018-06 doivent également être pris en compte pour déterminer le montant des "ressources" (EJ 2021-42).

Retrouvez toutes nos transactions dans la Base des transactions M<sup>2</sup>  
[www.lettrem2.com](http://www.lettrem2.com)



Patrick Colomer  
Expert près la cour d'appel de Paris  
agréé par la Cour de cassation  
Fondateur  
Colomer Expertises



Salvatore Ciotta  
Expert en évaluation immobilière  
Colomer Expertises

## La valorisation des parties communes lors d'une opération de scission

**La copropriété est impérativement composée d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes lesquelles sont indissociables. La loi Elan de novembre 2018 qui modifie l'article 3 de la loi de 1965 énumère les parties présumées communes, dont les droits à construire. Cet article n'a cependant qu'un caractère supplétif de la volonté des parties qui s'exprime dans le règlement de copropriété et l'EDD\*. La scission des copropriétés exige une valorisation des parties communes, processus qui peut se révéler complexe en raison de leur nature intrinsèque.**

### 1 Les deux catégories de parties communes

L'hétérogénéité des parties communes ne suscite généralement pas de difficultés lors des opérations de gestion courante de la copropriété. Cependant, lorsqu'il s'agit de déterminer leur valeur vénale, la nature de certaines d'entre elles peut engendrer des difficultés.

Le gigantisme de certaines copropriétés, les remembrements ou la volonté de valoriser le foncier constructible conduit à des scissions. Les opérations de partage exigent la valorisation de l'ensemble des parties communes : celles privatisables pour pouvoir les répartir et celles non privatisables pour déterminer la base de la taxe de publication ainsi que les émoluments du notaire.

### 2 La valorisation des parties communes privatisables

Les parties communes privatisables (souvent constituées par des loges de concierges, des parties de couloirs, des parcs et des jardins...) sont de même nature qu'un lot ordinaire mais détenues collectivement, ce qui permet de les valoriser par comparaison.

Il est néanmoins nécessaire d'appliquer un abattement pour inaccessibilité lorsque le nombre d'acquéreurs est restreint en raison des caractéristiques du lot, par exemple des combles non accessibles depuis les parties communes ou ayant un volume faible, un couloir distribuant le ou les lots pouvant l'acquérir ou lorsqu'il existe un droit de jouissance...

Les droits à construire sont également privatisables et doivent faire l'objet d'une valorisation. La méthode la plus appropriée de-

meure l'application de la charge foncière sous la réserve expresse de l'obtention du permis de construire.

La valorisation doit également tenir compte des éventuels préjudices qu'une nouvelle construction peut causer à certains lots : perte de vue ou d'ensoleillement. Ces troubles de voisinage ne sont pas toujours indemnisables et doivent donc faire l'objet d'une juste compensation. Le juge de l'expropriation en tient compte notamment dans le cas des places de stationnement (Civ. 3<sup>e</sup>, 16 mars 2023, FS-B, n<sup>o</sup> 22-11.429).

### 3 La valorisation des parties communes non-privatisables

Les parties communes non-privatisables regroupent principalement le hall d'entrée de l'immeuble, la cage d'escalier, les couloirs ... Elles sont indispensables pour desservir les lots, ce qui leur confère un caractère incessible. Elles ne génèrent pas de revenu et n'ont pas de valeur marchande, ne pouvant pas être dissociées des lots privatisés. Etant comprises dans les tantièmes de copropriété, elles se vendent avec le lot privatif. Le terrain supportant la construction est également une partie commune non privatisable. Sa valorisation en terrain inconstructible n'est pas cohérente s'agissant d'une emprise construite. En effet, un terrain constructible par sa nature ne peut pas être comparé à un terrain inconstructible parce qu'encombré par une construction. Par ailleurs, les termes de comparaison sont rares et le plus souvent non pertinents.

Il n'est pas davantage pertinent de réaliser une évaluation en terrain constructible à l'horizon de vie du bâtiment : les tantièmes correspondent à des droits à construire uniquement lorsque le bâtiment tombera en ruine ce qui suppose une absence d'entretien. Or, cette hypothèse n'est pas réaliste pour un immeuble occupé et présentant les caractères de l'habitabilité. De plus, cette méthode nécessite de déterminer un taux d'actualisation et sa variation, compte tenu de la durée de vie du bâti, va faire varier la valorisation dans des proportions considérables. Enfin, comme nous l'avons noté supra, cette valorisation doit aussi permettre de calculer l'assiette d'une taxe fiscale. Or, la doctrine fiscale exige une valeur au jour de la transaction alors que cette dernière méthode valorise le terrain constructible lorsque le bâtiment qu'il supporte tombera en ruine.

Il nous paraît donc peu réaliste de vouloir rechercher une valeur vénale théorique totalement abstraite et déconnectée de la réalité. La valorisation des parties communes dans le cadre d'une scission de copropriété est un processus complexe, requérant une analyse poussée du règlement de copropriété pour obtenir une valeur vénale réaliste.

\*Etat Descriptif de Division.



Lois Moulas  
Directeur Général  
OID



Sabine Brunel-Nevers  
Directrice Générale Adjointe  
OID

## BIODIVERSITÉ

# Établir des indicateurs communs est essentiel

**La 6<sup>ème</sup> extinction massive planétaire est en cours. Il s'agit d'une réalité documentée et appuyée par de nombreux travaux scientifiques.**

**En France, le bâtiment, par son appétit foncier, ses besoins en extraction de matières premières et sa tendance naturelle à fragmenter les habitats naturels, est le 2<sup>ème</sup> contributeur de la dégradation des écosystèmes.**

**L'élaboration d'indicateurs adaptés et reconnus par les acteurs constitue un pré-requis indispensable à l'action : des initiatives nationales comme BIG (Biodiversity Impulsion Group) et internationales comme la TNFD s'y attendent.**

**Ceci dans un contexte que certains caractérisent de crise de la construction où des acteurs commencent à questionner leurs business model.**

### Manque-t-il à la biodiversité sa tonne d'équivalent CO2 ?

Nos économies sont friandes de méthodes de comptabilité permettant d'appréhender le plus simplement possible le réel. Or, si pour les enjeux de décarbonation, le calcul des émissions de gaz à effet de serre en équivalent CO2 est désormais une évidence en matière de préservation du vivant, la complexité du réel et la difficulté à hiérarchiser les bénéfices de biodiversité rend plus difficile la donne. En effet, la plupart des scientifiques ne veulent pas s'y résoudre.

La biodiversité dans son ensemble est notamment mise à mal par l'artificialisation des sols et ses conséquences sur la fragmentation des espaces naturels. Cette notion est entrée dans le vocabulaire des professionnels du secteur via l'objectif fixé de zéro artificialisation nette des sols pour 2050 et sa division par deux d'ici 2030. En France, elle augmente annuellement à un rythme estimé de 16.000 à 60.000 ha, en fonction de la méthodologie utilisée, une fréquence qui est découplée de l'accroissement démographique observé en France depuis 1981 (+70 % pour l'artificialisation contre +19 % pour la population) !

Une dynamique est indéniablement à l'œuvre. Ainsi, selon le Baromètre de l'Immobilier Responsable, rappelons qu'en 2021,

seuls 2 % des investisseurs institutionnels avaient recours à une analyse des risques liés à la biodiversité. Pour autant, près de 50 % d'entre eux sont actuellement en train de développer des méthodes pour le faire ! Parmi les indicateurs proposés par l'outil cartographique BIODI-Bat de l'OID, on peut ainsi retrouver l'évaluation de la favorabilité des milieux ou encore du degré de connectivité écologique, qui permettent d'estimer si le contexte d'un bâtiment représente des enjeux écologiques élevés. Autre indicateur intéressant pour les acteurs, la création d'un module qui évalue le potentiel d'accueil de biodiversité d'un bâtiment existant sur la base d'une quarantaine de questions. De quoi faire avancer la prise en compte opérationnelle des enjeux liés à la biodiversité et l'intégration future dans les due diligence ESG ! Il est crucial de comprendre que le combat pour la préservation du vivant est tout aussi fondamental que l'atténuation du changement climatique ou d'adaptation à ses effets. Par ailleurs, la biodiversité constitue un champ nécessitant peut-être encore davantage de concertation et de coordination des acteurs de la chaîne de valeur tant les solutions imaginées à l'échelle d'un bâtiment doivent pouvoir s'intégrer à l'échelle de l'urbanisme.

### Que s'est-il passé en mai 2023 pour l'immobilier durable ?

Le Ministère de la transition écologique a mis en consultation publique, le 9 mai, l'arrêté Valeurs absolues III relatif au décret tertiaire. Ces valeurs absolues concernent notamment les commerces et les hôtels. Cet arrêté sera donc complété par d'autres textes détaillant les valeurs applicables pour les typologies de bâtiments restantes.

Les propositions de feuilles de route de décarbonation de l'aménagement, du bâtiment et du transport ont été remises aux ministres, conformément à l'article 301 de la loi Climat et Résilience. Ce sont donc 120 propositions de mesures pour le secteur du bâtiment qui représentent aujourd'hui 25 % des émissions de gaz à effet de serre de la France.

Pour mieux envisager l'adaptation au changement climatique, le Conseil National de la Transition Ecologique retient à présent l'hypothèse d'un réchauffement climatique pouvant aller jusqu'à 4°C en France métropolitaine d'ici la fin du siècle. Cet avis est en ligne avec les alertes du ministre, et nourrira les travaux du prochain Plan national d'adaptation au changement climatique (PNACC).

Comme chaque année le 22 mai, a eu lieu la journée mondiale de la biodiversité. Le thème pour 2023 était : "de l'accord à l'action : reconstruire la biodiversité" !

## DÉCRYPTAGE D'UNE TRANSACTION

# L'acquisition de "Welink" par AEW pour 100 M€, passée au crible

En début d'année, le marché immobilier lyonnais a été fortement animé par la cession de l'immeuble neuf de bureaux "Welink" acquis par AEW auprès de Ginkgo Advisor. Eclairage sur cette transaction d'envergure portant sur un volume d'investissement supérieur à 100 M€ avec les regards de Jérémy Convert, représentant l'acquéreur, et de Gilles des Fontaines, conseil du vendeur.

### Carte ID de la transaction

**Localisation :** Lyon Gerland, 7<sup>ème</sup> ar. Îlot Canopéa, ex-site industriel occupé par les usines Fagor Brandt  
**Surface :** 18.600 m<sup>2</sup> sdp dont 16.800 m<sup>2</sup> de bureaux et 1.800 m<sup>2</sup> d'espaces collectifs (Rie, salle de sport, ...), 3.900 m<sup>2</sup> de parkings en s-sol  
**Certifications/label :** BREEAM Construction "Very Good" E+C- niveau E2C1  
**Utilisateur :** Enedis  
**Bail :** durée ferme de 9 ans

**Livraison :** janvier 2023  
**Promoteur :** em2c, via un CPI  
**Architecte :** Cabinet Leclercq Associés  
**Acquéreur :** AEW, pour le compte d'un institutionnel français (mandat d'acquisition et de gestion)  
**Vendeur :** Ginkgo Advisor  
**Conseils acquéreurs :** Chevreux Notaires ; GALM Avocats  
**Conseils vendeurs :** JLL ; Alcaix & Associés Notaires.

### LE REGARD DE L'ACQUÉREUR

Jérémy Convert  
 Head of Investments  
 AEW



#### M<sup>2</sup> Quels ont été les facteurs déterminants dans cette acquisition ?

**J. C. :** La localisation a été un facteur essentiel. Nous connaissons bien le marché lyonnais. Il est dynamique sur le plan de la commercialisation locative et attire des investisseurs à la fois français et étrangers. Ensuite, Gerland est un quartier que nous connaissons également. Sur les dernières années, nous y avons mené plusieurs acquisitions d'actifs existants ou en Vefa. Ce marché est en pleine restructuration depuis les années 90 : ce secteur historiquement plutôt industriel s'est redéveloppé à partir de friches pour donner naissance à des programmes mixtes. Il est désormais un marché tertiaire établi, le second derrière celui de la Part-Dieu. Nous avons été sensibles à l'histoire de la régénération et de la transformation de ces friches industrielles en un quartier mixte de qualité constitué de bureaux, commerces et logements. Les salariés d'Enedis auront un très bel environnement de travail. Cette opération nous a aussi intéressés par la qualité de l'utilisateur, Enedis. Nous ne nous serions pas lancés dans l'acquisition de cet immeuble en blanc pour le compte de l'institutionnel concerné.

#### M<sup>2</sup> Comment cette opération a-t-elle été structurée ?

**J. C. :** Elle n'était pas une Vefa classique. La vente a été établie sous la forme d'une promesse longue, signée fin 2020. Elle comprenait comme conditions suspensives notamment la livraison de l'actif et la prise à bail par le locataire Enedis. La transaction n'a pas été financée par endettement.

Avant et après la signature de la promesse de vente et, pendant toute la période de construction de l'immeuble, nous avons pu mener des discussions constructives avec le vendeur. Les échanges étaient fluides et les réponses à nos questions ont été précises et rapides.

Nous avons demandé quelques améliorations sur l'immeuble, qui ont été acceptées par le preneur, et mise en œuvre par le vendeur et le promoteur. Elles portaient sur le niveau de finitions et de consommation énergétique.

#### M<sup>2</sup> Comment s'envisagent les flux locatifs ?

**J. C. :** Le bail ferme de 9 ans porte sur l'intégralité des surfaces. Le taux de rendement à l'acquisition est proche du taux prime lyonnais. C'est un actif stratégique pour Enedis. Il regroupe les collaborateurs de sa Direction des Services Informatiques et des Opérateurs Informatiques et Telecom. De nombreuses installations techniques vont être réalisées. Cela présente un fort intérêt locatif car Enedis devrait trouver intéressant de maintenir ses équipes dans un immeuble et un environnement de qualité au-delà des 9 ans du bail.

Néanmoins, nous avons été vigilants quant à la flexibilité de l'actif, en considérant qu'un immeuble a toujours plusieurs vies. Trouver un nouvel utilisateur pour près de 20.000 m<sup>2</sup> n'est pas évident. Nous avons donc veillé à ce que l'immeuble puisse accueillir des demandes de plus petites surfaces, de 1.000 ou 5.000 m<sup>2</sup> par exemple, grâce à la divisibilité des plateaux. Cet actif fonctionne donc aussi bien en mono-locataire qu'en multi-locataires.

## LE REGARD DU CONSEIL DU VENDEUR

Gilles des Fontaines  
Directeur Service Investissement Lyon  
JLL



### **M<sup>2</sup>** Dans quel environnement s'inscrit l'opération "Welink" ?

**G. des F. :** Gerland bénéficie d'une réelle attractivité. Ce quartier est bien desservi, à la fois par le tramway et le métro. C'est également un marché suffisamment profond pour louer à nouveau ou céder un actif de cette taille. Investir sur ce marché répond aussi à une logique économique : les loyers s'établissent environ à 220 €/m<sup>2</sup>/an HT contre 340 € pour un loyer prime à Lyon. Une tendance récente, constatée depuis 2-3 ans, renforce encore l'attractivité du secteur : les grands acteurs énergétiques se concentrent sur Lyon Gerland sur plus de 100.000 m<sup>2</sup>. EDF



avec son pôle nucléaire, Framatome, GRTgaz, GRDF, RTE, et de nombreux sous-traitants du secteur de l'énergie. Les entreprises vont pouvoir créer entre elles des synergies et favoriser les échanges d'information entre salariés, ce qui améliore encore l'environnement de travail.

### **M<sup>2</sup>** Quelles ont été les principales difficultés liées à cette transaction ?

**G. des F. :** Les premières discussions avec AEW se sont tenues en plein Covid-19, à l'été 2020. Dans ce contexte, il y avait un manque de visibilité quant à la possibilité pour les entreprises de travailler sur site et d'acheminer les matériaux. Tenir les délais a donc été un réel challenge ! Au final, la livraison de l'immeuble a seulement été décalée de quelques mois : prévue durant l'été 2022, elle a été réalisée en janvier 2023.

### **M<sup>2</sup>** La flexibilité est-elle désormais un critère incontournable dans les bureaux ?

**G. des F. :** Au-delà de la seule divisibilité d'un actif, qui permet d'anticiper sa seconde vie et son adaptabilité à de multi-locataires, sa flexibilité est désormais effectivement indispensable. Elle permet d'adapter l'immeuble aux besoins de l'utilisateur dans le cadre du bail existant : c'est devenu essentiel en particulier pour les entreprises comme Enedis qui voient régulièrement leurs effectifs évoluer et travaillent souvent en sous-traitance.



Crédits photo : Ginkgo / © Leclercq Associés



Guillaume Theriez  
Président  
Réal Group  
Membre de l'IFEI



Olivier Allen  
Directeur Régions  
Savills Valuation  
Président IFEI Section  
Aquitaine

# BORDEAUX - T1 2023

## Les bureaux, commerces et logements à la loupe

**Voilà maintenant une année que les taux d'intérêt subissent une augmentation continue, de près de 300 points de base. Les conséquences ont été quasi immédiates sur le marché immobilier bordelais (forte diminution des volumes de ventes de logements neufs et réhaussement global des taux de rendement des actifs immobiliers tertiaires).**

### Un territoire d'avenir

Bordeaux demeure un grand chantier à l'échelle européenne, boosté par des grands projets urbains en ébullition aux portes du centre-ville (Euratlantique, Belvédère, Bastide-Niel, Brazza, Bassins à flots, Canopia...) et toute une pépinière d'entreprises innovantes. Ces dernières ne sont, certes, pas consommatrices de très grandes surfaces, mais génératrices de richesses dans les hautes technologies, les services, l'environnement et l'écologie.

À cela s'ajoute l'arrivée massive d'une population d'étudiants, de jeunes actifs et de seniors, qui maintient le solde migratoire net de notre aire urbaine à un niveau de 11.000 habitants/an.

La conjugaison de trois facteurs que sont l'héliotropisme, la desserte TGV et les nouveaux modes de travail profite grandement à l'attractivité de la Nouvelle-Aquitaine, et par conséquent à notre marché immobilier. Le meilleur semble rester à venir.

### La bonne dynamique du marché de l'immobilier commercial

Le centre-ville commercial de Bordeaux enregistre une demande des enseignes toujours nettement supérieure à l'offre, qui plus est dans le secteur de la petite restauration (2/3 des demandes). Après un jeu des chaises musicales sur les artères "prime" qui avait commencé pendant la pandémie de Covid-19, nous assistons désormais à la revanche des emplacements 1bis avec des loyers qui peuvent atteindre 900 €/m<sup>2</sup>/an HT HC en zone A, et plus si gaine d'extraction. La valeur locative de marché (VLM) moyenne des artères bordelaises n°1 s'échelonne de 1.300 €/m<sup>2</sup>/an HT HC en zone A, pour la rue de la Porte Dijeaux, jusque 2.200 €/m<sup>2</sup>/an HT HC en zone A,

pour le haut de la rue Sainte-Catherine, sur des surfaces de vente conséquentes).

Les enseignes commerciales demeurent cependant très attentives à leurs implantations, à la nature des flux piétonniers et à leurs perspectives économiques. Elles regardent toujours le centre-ville bordelais avec attention, notamment pour les marques en création, dans le cadre d'implantation "test", le pouvoir d'achat du chaland bordelais demeurant important sur ce secteur.

### Le marché résidentiel arrivé à maturité

Comme pressenti depuis quelques mois, le marché immobilier résidentiel bordelais apparaît être arrivé "à maturité" (un arrêt de la hausse soutenue et continue des valeurs constatée depuis de nombreuses années ainsi qu'un ajustement des prix sur certains quartiers, lorsque ces derniers ne sont pas toujours justifiés au regard de l'état des biens).

Est observé un rallongement des délais de transactions, quand ces dernières ne sont pas annulées à la dernière minute faute de prêt bancaire.

Qui plus est, le coût de fonctionnement en énergie de l'immobilier, de plus en plus élevé, conjugué à une inflation galopante, est mis aujourd'hui en perspective dans l'acte d'achat, que ce soit pour une primo-accession ou une résidence secondaire.

Quant aux ventes en bloc, nous avons constaté, au T1 2023, une baisse significative de prix des immeubles "marchands" (actifs mixtes en pierre de taille situés en centre-ville à rénover), avec un "plafond de verre" à 3.500 €/m<sup>2</sup> HD HF environ.

À contrario, les utilisateurs peinent toujours à trouver des biens pour lesquels ils sont prêts à déboursier jusqu'à 6.000/m<sup>2</sup> HD HF hors travaux.

Le marché de l'investissement résidentiel n'est pas à l'arrêt mais à l'opportunité, avec un véritable bras de fer entre vendeurs et acquéreurs : l'urgence de céder le bien face à l'absence de condition suspensive de financement permet de débloquer une transaction.

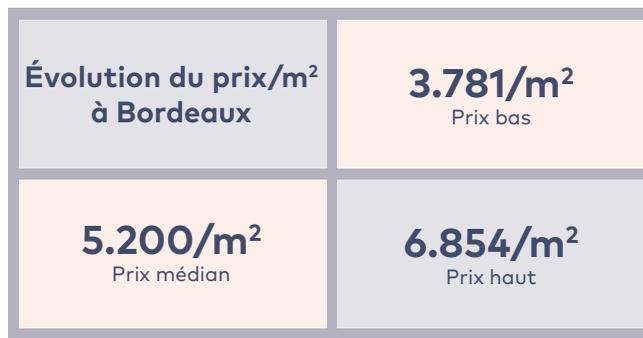
Enfin, tendance de fond constatée sur les biens à la location issus de portefeuilles de gestion, l'arrivée d'une nouvelle population de télétravailleurs venus dans le Sud-Ouest en quête d'un nouveau cadre de vie, tout en conservant la sécurité financière de leur contrat de travail francilien : près d'un dossier de candidature sur trois il y a encore quelques mois !

Face aux difficultés pour valider un emprunt immobilier, les locataires restent en place et le stock de biens à la location se réduit comme peau de chagrin.

### Évolution des valeurs vénales métriques du résidentiel bordelais



LM<sup>2</sup>, source : Le Figaro Immobilier.



### Bureaux : rebond de la demande placée de 30 % au T1

Le marché des bureaux bordelais retrouve une dynamique en termes d'offres et de demandes, confirmant le changement d'échelle initié en 2015.

Sa demande placée s'est élevée à plus de 40.000 m<sup>2</sup> au T1 2023, +32 % par rapport au T1 2022 et +131 % par rapport au T1 2021.

La demande s'est particulièrement orientée dans les bureaux de seconde main avec 19.500 m<sup>2</sup> placés contre 17.000 m<sup>2</sup> dans le neuf, et 4.000 m<sup>2</sup> en comptes propres.

Cette demande exprimée s'est notamment focalisée à plus de 50 % (environ 22.000 m<sup>2</sup>) sur le territoire bordelais du centre-ville, et ses divers quartiers tertiaires, contre 20 % (8.000 m<sup>2</sup>) sur l'ouest de l'agglomération (Mérignac notamment).

L'offre disponible à 1 an a été relativement stable en ce début d'année, évaluée à 209.000 m<sup>2</sup> (67.000 m<sup>2</sup> dans le neuf et 142.000 m<sup>2</sup> dans l'ancien) contre 208.500 m<sup>2</sup> en 2022 (70.500 m<sup>2</sup> dans le neuf et 138.000 m<sup>2</sup> dans l'ancien).

Ainsi, le marché du bureau de centre-ville surfe sur la vague de la reconquête de l'hypercentre par les sociétés de services, avec des loyers, sur des locaux aux surfaces inférieures à 300 m<sup>2</sup>, qui oscillent désormais entre 220 et 360 €/m<sup>2</sup>/an HT HC, selon la nature, les prestations, la taille et l'état des biens.

En périphérie, les valeurs ont été plus douces, avec une moyenne prime à 175 €/m<sup>2</sup>/an HT HC, 152 €/m<sup>2</sup>/an HT HC en moyenne sur le neuf et 128 €/m<sup>2</sup>/an HT HC sur les bureaux de seconde main.

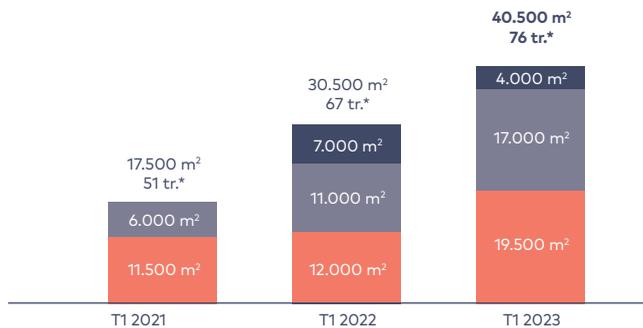
Sur le marché de l'investissement tertiaire, la remontée des taux, amorcée depuis le T4 2002, se poursuit sur de nombreuses typologies d'actifs immobiliers, dans un contexte économique tendue, à l'inflation galopante.

Le taux de rendement net immédiat "prime", estimé pour des bureaux neufs/restructurés loués à des conditions de marché, est compris aujourd'hui entre 4,50 % à 5,50 %.



### BUREAUX DEMANDE PLACÉE ET NOMBRE DE TRANSACTIONS

#### Évolution sur 3 ans

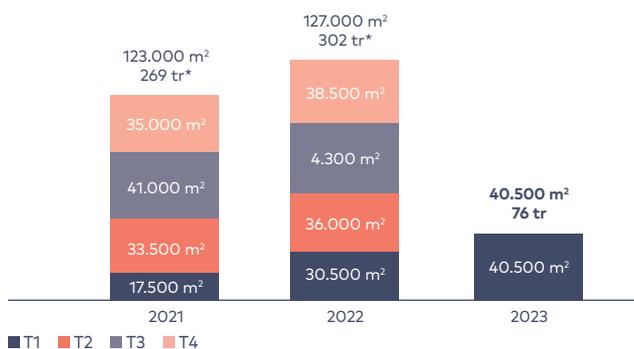


\*Transactions

■ Comptes propres ■ Neuf ■ Seconde main

LM<sup>2</sup>, source : Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise - T1 2023.

#### Évolution par trimestre



LM<sup>2</sup>, source : Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise - T1 2023.

5 mai 2023

**IMMOBILIER D'ENTREPRISE AIX-MARSEILLE-PROVENCE : 93 M€ INVESTIS AU T1 2023, -28% SUR UN AN**

Au T1 2023, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise\* de la métropole Aix-Marseille-Provence a accueilli un volume investi de 93 M€, -28 % par rapport au T1 2022.

Zoom sur la demande placée par classe d'actifs au T1 2023 :

- Bureaux : 23.040 m², -57 % sur un an.
- Activités : 22.085 m², -44 % sur un an.
- Logistique : 35.356 m², +103 % sur un an.

\* Bureaux, commerces, locaux d'activités, entrepôts.

Sources : ImmoStat ; Fnaim Aix-Marseille-Provence.



15 mai 2023

**BUREAUX RÉGIONS T1 2023 : -8 % D'INVESTISSEMENTS SUR UN AN**

Au T1 2023, le marché régional de l'investissement en bureaux a enregistré un volume investi de 547 M€, -8 % sur un an et -13 % par rapport au T1 2020.

Plus forte fut la fluctuation négative de marché pour la demande placée : 262.300 m² au T1 2023, -32 % sur un an. Néanmoins, la demande placée du T1 2023 a progressé de 3 % par rapport à la même période en 2021, et de 5 % par rapport à la moyenne décennale.

Source : BNP Paribas RE.



16 mai 2023

**RÉSIDENTIEL FRANCE T1 2023 : -83 % D'INVESTISSEMENTS SUR UN AN**

En France, 530 M€ ont été investis en murs résidentiels au T1 2023, -83 % sur un an. En concentrant 63 % du volume, les actifs résidentiels classiques et intermédiaires ont représenté 332 M€ d'investissements, -88 % par rapport au T1 2022. Les actifs résidentiels gérés ont, quant à eux, concentré une part de marché de 37 % : 198 M€ d'investissements au T1 2023, -51 % par rapport à la même période en 2022.

\*Immeubles de logements cédés en bloc (locatifs classiques, intermédiaires et intergénérationnels), résidences étudiantes et seniors, résidences de coliving et actifs résidentiels mixtes. Sont exclus de cet indicateur les logements sociaux purs.

Source : ImmoStat.



19 mai 2023

**MURS HÔTELIERS FRANCE T1 2023 : +40 % D'INVESTISSEMENTS SUR UN AN**

Au T1 2023, le marché français de l'investissement en murs hôteliers a enregistré un volume investi de 598 M€, +39 % sur un an et +27 % par rapport à la moyenne décennale. Ces fluctuations positives de marché ont été fortement engendrées par l'acquisition par Tikehau Capital de l'"Hôtel California" situé au 16 rue de Berri, Paris 8 pour un volume d'investissement supérieur à 100 M€.

Source : BNP Paribas Real Estate.



# LE COMPTOIR EN TERRASSE

## Chez WOJO Montparnasse

Mardi 13 juin 2023  
A partir de 19h30



## PROPTECH-INNOVATIONS



### 3 QUESTION À...

**Émilien Rose**  
Gérant et associé  
Dronotec

#### M<sup>2</sup> Quel est le concept de Dronotec ?

**É. R. :** Dronotec est une start-up spécialisée en inspection technique par drone et par scanner 3D. Pour le secteur de l'immobilier et de la construction, Dronotec assiste ses clients sur trois principaux besoins :

- La maintenance préventive assistée par drone,
- L'analyse de déperditions d'énergies,
- La création de plans, maquettes numériques et levées topographiques à l'aide de drones et de scanners 3D.

Le déploiement de drones et de scanners 3D permet de réduire les temps d'inspection, de collecter une donnée de meilleure qualité, de réduire les temps d'intervention sur site et de réduire les risques d'accidents de travail, notamment à grande hauteur. Au travers d'un réseau de 200 opérateurs, Dronotec répond aux demandes sur l'ensemble du territoire français.

#### M<sup>2</sup> Quel est son fonctionnement ?

**É. R. :** Pour la collecte des données, Dronotec fait appel à plus de 200 opérateurs drones et scanners 3D indépendants certifiés et répartis sur toute la France. Ce maillage nous permet d'intervenir dans le meilleur délai.

Dronotec est le point d'entrée unique pour le client et dispose d'une cellule dédiée au traitement de données en France. L'ensemble des démarches administratives en vue de l'obtention des autorisations de vol est entièrement géré par Dronotec.

Le service Thermodrone par Dronotec répond au besoin de réduction des consommations d'énergie sur les bâtiments à usage tertiaire. À l'aide de drones et de cameras thermographiques, nos opérateurs vont scanner de nuit l'enveloppe des bâtiments et détecter les anomalies thermiques.

Ces données vont ensuite être analysées par notre bureau d'études thermiques qui va produire un rapport avec des préconisations pour réduire les consommations d'énergie sur l'ensemble immobilier.

Ces préconisations vont pouvoir être chiffrées et une approche par TRI ou par économie par kWh/m<sup>2</sup> va pouvoir permettre d'identifier si les investissements en rénovation énergétique sont économiquement viables.

Ce service répond aux enjeux du décret Eco-énergie tertiaire, qui a pour objectif une réduction des consommations d'énergie des bâtiments à usage tertiaire de 60 % à horizon 2050. 960 millions de m<sup>2</sup> sont concernés par ce décret.

#### M<sup>2</sup> Quel est votre business model ?

**É. R. :** Le business modèle de Dronotec est "Pay as you go". Les revenus sont générés exclusivement à partir des missions réalisées par Dronotec. Pour nos clients qui ont des besoins récurrents, nous mettons en place des abonnements annuels à prix négociés.

#### À SAVOIR

**bellman.** Bellman, proptech spécialisée dans l'automatisation et la réduction des tâches administratives des équipes de syndic et gérance, a testé différents cas d'usage de ChatGPT, notamment pour assister les gestionnaires de copropriétés dans le traitement des emails. Retour d'expérience : les utilisateurs du logiciel, y compris les plus réticents, ont été conquis par cette technologie ayant apporté son aide dans la gestion des emails (analyse, compréhension, formulation d'une réponse pertinente et soignée). En fonction des sujets évoqués dans l'email, par le copropriétaire, ChatGPT cherche la réponse appropriée en trouvant des informations dans le dossier (budget, décisions votées lors de la dernière AG, etc). ChatGPT serait en mesure de réaliser ce travail très rapidement, à condition de lui fournir tout le contexte nécessaire. Ainsi, pour permettre à ChatGPT de mieux comprendre le contexte des emails, Bellman a choisi d'intégrer directement la version la plus récente de l'agent conversationnel d'OpenAI à sa messagerie et son logiciel métier. Cette intégration se fera de manière progressive dans les semaines à venir, sans surcoût pour les utilisateurs du logiciel et dans le respect de la sécurité et de la confidentialité des données. Si les usages actuels de ChatGPT se concentrent sur la réponse aux emails, d'autres utilisations sont également possibles et d'ores et déjà étudiées par l'équipe Bellman. Cette dernière prévoit, par exemple, d'entraîner ChatGPT sur les textes de loi les plus récents pour renforcer son utilisation en matière d'aide juridique. Autre sujet à l'étude, la création de chatbots pour répondre aux questions de gestion courante posées par les copropriétaires aux gestionnaires de copropriétés, assistants et comptables, et ce, 24/7. Enfin, l'équipe Bellman imagine aussi pouvoir exploiter la technologie ChatGPT pour la rédaction de résolutions, l'identification de clauses d'un contrat, etc. CEO et cofondateur de Bellman : Antonio Pinto.

## À SAVOIR



**Check & Visit**, spécialiste de la collecte de données immobilières et de l'optimisation de la gestion d'actifs, a annoncé une levée de fonds en série A de 12,5 M€. Investisseurs : Anaxago, Amavi, Axeleo Capital Proptech I, EuroBIM, Realty Corporation, Breizh Up, CapHorn et Kima Ventures. Co-fondateur et CEO de Check & Visit : Thibault Le Treut.



**Little Worker**, spécialisée dans la conception-rénovation d'intérieurs et la chasse immobilière, a réalisé une levée de fonds de 10 M€. Objectif : 300 recrutements d'ici 2 ans pour atteindre les 4.500 transactions en 2025. Investisseurs : Aquiti Gestion ; 5OPartners ; FJ Labs ; Financière de Guersant. Cofondateurs de Little Worker : Aurélien Bros ; Nicolas Bletterer.



**Deepki**, spécialisée dans l'ESG de l'immobilier qui accompagne les acteurs dans leur transition zéro carbone grâce à la technologie, a acquis Nooco, société française d'édition de logiciel SaaS. Créée par Vinci Energies, cette dernière permet de mesurer et d'optimiser l'empreinte carbone d'un projet de construction ou de rénovation d'un bâtiment. Cette acquisition stratégique permet à Deepki, aujourd'hui leader de l'accompagnement des acteurs immobiliers vers la transition zéro carbone grâce à la data intelligence, d'élargir et de renforcer son offre, en se positionnant plus en amont, afin d'analyser le cycle de vie complet des bâtiments. En mars 2022, Deepki avait annoncé une levée de fonds 150 M€. Cofondateurs de Deepki : Vincent Bryant ; Emmanuel Blanchet.



**RecAp (Resilient Cities Accelerator Program)**, visant à aider les entreprises et les villes à se conformer davantage aux normes ESG, a sélectionné 10 nouvelles startups liées aux enjeux ESG pour rejoindre son 2<sup>ème</sup> programme d'accélération :

- StoneCycling - Matériaux de construction durables.
- C-fire - Extincteurs respectueux de l'environnement.
- iNex Circular - Gestion des déchets et des matières premières.
- LiveEO - Surveillance des infrastructures par satellites.
- Bitagreen - Investissements dans les infrastructures vertes.
- Nielsen Concept - Parkings à vélos.
- Cocom - Location d'espaces.
- DeltaQ - Consommation des systèmes CVC.
- eSave - Coûts et émissions de CO2.
- Liquisens - Gestion de l'eau.

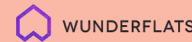
Fondateurs de RecAp : Idriss Goossens ; Nicolas Bearelle.



**Hello Syndic** a acquis Faciliti et donne naissance à un "néo Syndic". Le nouvel acteur, qui vient de lever 21 M€ auprès de Naxicap Partners. Ce dernier prend une position majoritaire aux côtés de l'équipe dirigeante et des associés historiques de Faciliti. Les associés historiques de Faciliti, Franck Dondainas et Cyprien Burtin seront, avec Naxicap Partners, membres du Conseil de Surveillance de Hello Syndic qui sera présidé par Franck Dondainas. Co-fondateurs d'Hello Syndic : Eytan Koren ; Mikael Asseraf.



Le **Groupe Septeo**, éditeur français et européen de solutions logicielles pour les métiers du droit, de l'immobilier et des entreprises, poursuit sa stratégie de création d'une chaîne de valeur dans le secteur de l'immobilier avec l'acquisition du groupe **Consortium Immobilier**. Ce dernier propose, depuis 2014, une plateforme immobilière qui rassemble des outils et nouvelles technologies au service des professionnels de l'immobilier et des particuliers (CA 2022 de 3,1 M€ en 2022). Cette acquisition confirme la politique de croissance externe du groupe Septeo dans le secteur de l'immobilier après les acquisitions de Netty et de Kinaxia au S2 2021 et de DP Logiciels en novembre 2022. Directeur Général de Septeo Immobilier : Jean-Pierre Domingo.



**Wunderflats**, spécialiste du logement meublé moyenne durée présent en Allemagne et en Autriche, se déploie en France avec 600 appartements meublés disponibles dans la capitale. La plateforme vise à offrir, aux propriétaires, des contrats rapides et sécurisés, des locataires fiables aux profils vérifiés et un pouvoir de décision total, sans exigence d'exclusivité. Cette offre s'étend aux entreprises cherchant à relocaliser leurs salariés le temps d'une mission dans des logements dont le loyer est pris en charge par l'employeur. Fondateurs de Wunderflats : Jan Hase ; Arkadi Jampolski.



**Jooxter**, spécialisée dans l'optimisation de l'espace de travail, a acquis **Wx Solutions**, spécialiste de l'IoT et de l'analyse de l'occupation des espaces de travail (entité du Groupe Sodexo). Le nouvel ensemble créé permettra aux entreprises de mieux gérer l'occupation de leurs locaux, d'optimiser leurs consommations énergétiques tout en ajustant les espaces en fonction des besoins réels de leurs collaborateurs. CEO de Jooxter : Fabien Girerd.

Dossier n°1

# BUREAUX T1 2023

## Fort rétrécissement du marché français

### La fuite des investisseurs non domestiques

En plus des incertitudes portant sur l'expansion des nouveaux usages du travail, la classe d'actifs "Bureaux" n'est pas épargnée par les multiples répercussions du nouveau cycle économique.

## LE MARCHÉ FRANÇAIS EN DÉPERDITION

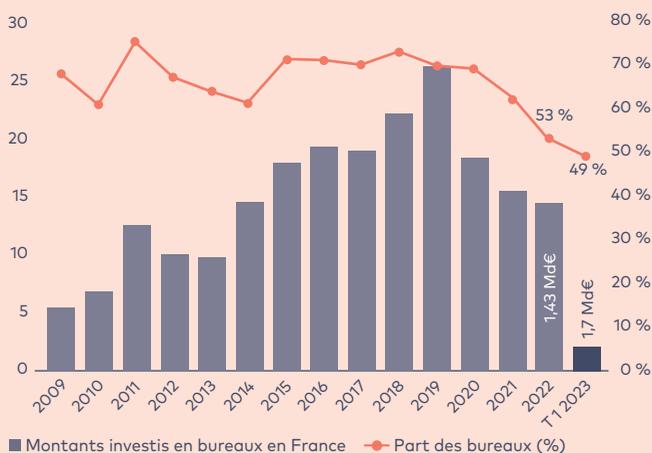
### Des investissements en chute de 40 %

Au T1 2023, le marché immobilier de l'investissement en bureaux a connu un recul significatif : 1,7 Md€ engagés en France, -40 % sur un an, -65 % par rapport au T1 2020 et -30 % par rapport au T1 2019.

Globalement, le marché des bureaux souffre de quatre principaux maux :

- La correction des prix ralentissant fortement le marché de l'offre.
- Le rehaussement des taux d'intérêt et le renforcement des conditions d'octroi de prêts.
- Les incertitudes des investisseurs portant sur les conséquences de l'expansion du télétravail (quel sera son rythme d'adoption à moyen et long terme ? Les déménagements en régions vont-ils s'intensifier ? etc)
- Les incertitudes des investisseurs portant sur la situation économique et la solidité à venir des preneurs.

### France - Évolution des volumes investis en bureaux, en Mds€



LM<sup>2</sup>, source : Knight Frank.

## INTERVIEW

Patrick Bosque  
Directeur Général Adjoint  
Hines France



### M<sup>2</sup> Pourquoi croyez-vous en l'avenir de La Défense ?

#### À quoi ressemblera-t-elle dans 20 ans ?

**P. B. :** La Défense, le 1<sup>er</sup> quartier d'affaires d'Europe et un des plus grands quartiers d'affaires du monde se réinvente sans cesse... Offre immobilière dernière génération, vivier de talents, véritable lieu de vie urbain, La Défense a de beaux jours devant elle grâce à ses multiples atouts :

- Le territoire est très dynamique et ne cesse de se réinventer pour proposer un cadre de vie/travail agréable, notamment via des projets de verdissement. Paris La Défense affiche une volonté forte d'investir dans les espaces publics notamment sur le parvis avec la création d'un futur grand espace vert et en accentuant les mobilités douces.
- Les immeubles et les tours proposent des surfaces de bureaux parfaitement adaptées aux besoins des utilisateurs en termes de conception, de certifications et labellisations environnementales, mais aussi de coût énergétique et d'accessibilité avec de plus en plus de services internes et externes. Livrée en 2022, la Tour Hekla répond parfaitement à ces critères en proposant des espaces de travail innovants dédiés aux échanges, au bien-être et à l'excellence sous toutes ses formes.
- La centralité est exceptionnelle, l'une des meilleures desertes du Grand Paris. Le réseau de transports en commun s'est amélioré de façon certaine (deux RER et une ligne métro automatique en correspondance avec pratiquement toutes les autres lignes de métro, un tram permettant la transversalité des Hauts de Seine, des lignes de bus et des trains desservant l'ouest parisien).
- Des loyers faciaux compétitifs par rapport à Paris et des mesures d'accompagnements fortes.

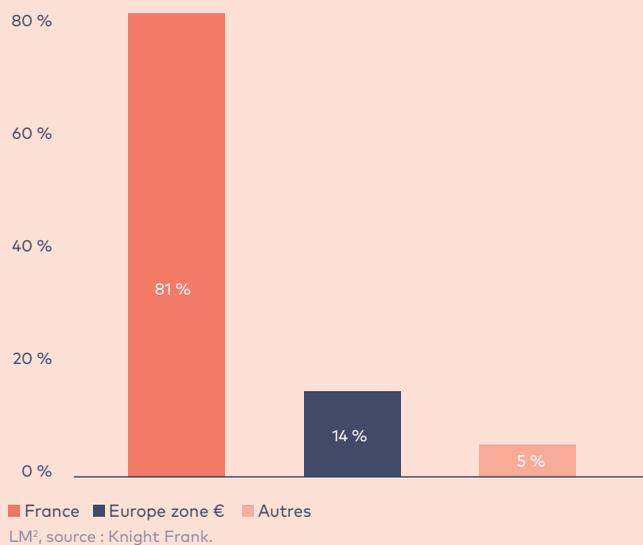
La Défense restera attractive comparativement aux communes de la 1<sup>ère</sup> couronne notamment celles de l'Ouest, en particulier grâce à la qualité de ses transports en commun et sa large offre de services sans compter sur sa capacité à accueillir et séduire de nouveaux acteurs notamment grâce à son ouverture vers de nouveaux usages (école, logement, sport et culture).

## Le retour attendu des investisseurs étrangers

Au T1 2023, les investisseurs français ont dominé le marché des bureaux en France en étant à l'origine de 81 % des investissements. Les investisseurs étrangers ont donc concentré une part de marché inférieure à 20 % contre près de 30 % au T1 2022, -46 % au T1 2020.

L'animation du marché français par les investisseurs non domestiques s'est principalement résumée à la cession de l'immeuble de bureaux "Apollo", situé à Paris 13, au profit d'Ingka Centres (foncière d'Ikea). Cet actif fait partie d'un ensemble composé également du centre commercial "Italie Deux" et de son extension "ItaliK".

**Bureaux France T1 2023**  
Part de marché des investisseurs selon leur nationalité



## Remontée globale des taux de rendement prime

Malgré l'appétit des investisseurs pour les actifs de bureaux parisiens, Paris QCA a vu son taux de rendement prime s'élever à 3,25 % au T1 2023, ce qui représente une hausse de 50 points de base sur un an et de 25 points de base par rapport au T1 2019.

Sans surprise, la correction fut plus importante pour La Défense avec un taux de rendement prime de 5,5 %, +150 points de base sur un an et par rapport au T1 2019.

Les régions n'ont pas échappé à la tendance globale. Lyon, leur capitale, a affiché un taux de rendement prime de 4,25 %, soit une progression de 85 points de base sur un an et de 35 points de base par rapport au T1 2019.

## INTERVIEW

Denis Granger  
CEO  
Groupe M2DG



### M<sup>2</sup> Quelle est la stratégie actuelle d'implantation de M2DG ?

**D. G. :** Début 2023, le Groupe M2DG a fait l'acquisition de Minca Coworking, une société également spécialisée dans l'immobilier de bureau, ce qui permet à M2DG d'étendre encore un peu plus sa présence à Paris. Néanmoins, d'autres territoires sont fortement étudiés :

- Le bassin lyonnais, qui reste une priorité de développement pour le groupe. L'arrivée de M2DG dans cette capitale régionale a été couronnée de succès : le taux d'occupation du 1<sup>er</sup> espace géré par Myflexoffice (Groupe M2DG), installé dans un immeuble du quartier de la Part-Dieu, a rapidement atteint son maximum. Aujourd'hui, près d'un an après le lancement, le parc géré par le groupe à Lyon a atteint les 2.200 m<sup>2</sup>.
- Les grandes villes françaises, comme Marseille et Lille.
- La Floride. Le marché américain et, en particulier Miami, a été la 1<sup>ère</sup> étape d'une expansion internationale pour le groupe M2DG. Les 1<sup>ers</sup> bureaux ont donc ouvert leurs portes en 2022 dans les quartiers de Brickell et de Downtown et, aujourd'hui 1.700 m<sup>2</sup>, y sont gérés par le groupe. Miami a toujours été considérée comme un eldorado, tant pour les entreprises que pour les employés. Pour cause, la fiscalité plus avantageuse pour les entreprises, et donc des salaires plus élevés, et le cadre de vie idyllique y sont pour beaucoup. La crise Covid-19 a fait trembler le marché du bureau sur la majeure partie du continent américain mais la Floride résiste, voire poursuit son développement. Nombreux sont les employés qualifiés qui ont décidé d'y migrer. Cette mouvance a impacté les entreprises de l'ouest et notamment de la Silicon Valley où les loyers atteignent des pics inégalés : elles sont plusieurs à avoir migré vers le Sunshine State pour continuer à rester attractif auprès des talents qui ont fui le carcan californien au profit de la Floride. Les chiffres confirment cette tendance : sur le marché de l'immobilier de bureaux, Miami est l'une des seules villes américaines où l'absorption nette est positive au T1 2023 (selon CBRE) alors que d'autres grandes métropoles comme New-York, Los Angeles, San Francisco ou Boston connaissent une absorption nette négative. Brickell est la localisation de Miami qui se développe à vitesse grand V et qui attire une grande partie des entreprises de la Floride et des États-Unis. C'était donc un choix stratégique pour le groupe de s'y implanter.

Downtown est également l'un des quartiers les plus prometteurs. Même s'il se positionne aujourd'hui juste derrière Wynwood ou le design district en termes d'attractivité, il reste l'un des plus gros quartiers d'affaires de l'est américain, et la mutation qu'il connaît aujourd'hui ne fait que confirmer le fait qu'il va devenir un pôle d'attractivité international toujours plus puissant.

M2DG se donne pour objectif d'augmenter la superficie de son parc de bureaux de 4.000 m<sup>2</sup> pour l'année 2023, toute ville confondue. Pour ce faire, c'est une relation de partenaire, à la fois avec les bailleurs et avec les clients, qui est mise en place afin de valoriser les actifs et les transformer en espaces créateurs de valeur pour les entreprises.

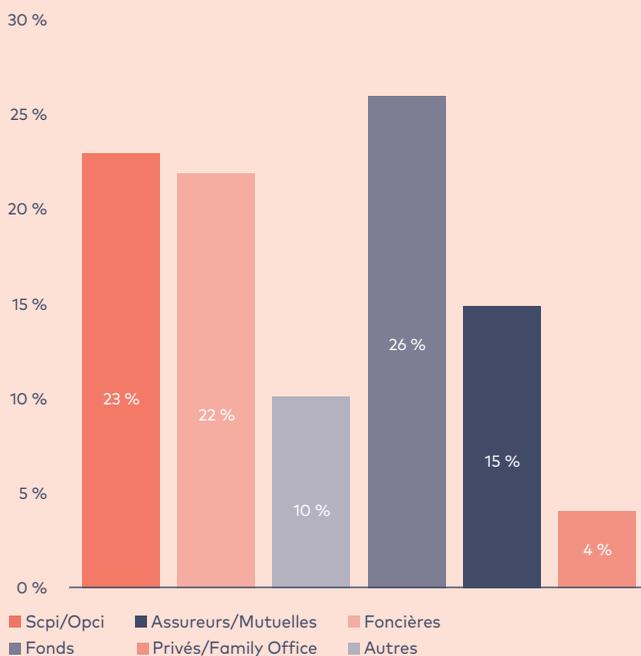
## Les fonds, investisseurs n°1

Excellente nouvelle pour notre industrie : l'épargne des français, qui nourrit les investisseurs les plus actifs du marché de l'investissement en immobilier professionnel, est particulièrement élevée (16,4 % au T4 2022).

Au T1 2023, les collecteurs d'épargne ont majoritairement animé le marché. Les fonds d'investissement ont concentré la plus grande part du volume investi : 26 %, -8 points sur un an.

Challengers en termes de part de marché, les Scpi/Opci ont été à l'origine de 23 % des sommes engagées sur le marché (-12 points sur un an) et le groupement "assureurs/mutuelles" de 22 %.

## France Bureaux T1 2023 Part de marché des investisseurs selon leur typologie



LM<sup>2</sup>, source : Knight Frank.

## Panorama des chiffres du T1 2023

	T1 2023	T2 2022	Évolution annuelle
Volumes investis en bureaux en France	1,7 Md€	2,8 Mds€	↓
Part des bureaux*	50 %	50 %	→
Nombre de transactions >100 M€	4	7	↓
Part des transactions >100 M€**	34 %	35 %	→
Part des volumes investis en Ile-de-France**	71 %	75 %	↓
Part des investisseurs étrangers**	19 %	29 %	↓

\*Part exprimée sur l'ensemble des volumes investis en France, tous types d'actifs confondus, hors portefeuilles non divisibles.

\*\*Part exprimée sur l'ensemble des volumes investis en France, en bureaux.

LM<sup>2</sup>, source : Knight Frank.

## INTERVIEW

Raphaël Tréguier  
Président - CEO  
Kareg Investment Management



### M<sup>2</sup> Kareg IM s'est spécialisée dans le repositionnement d'actifs au sein du Grand Paris. Quels sont ses critères de recherche ?

**R. T. :** Depuis 2019, Kareg se consacre à la construction de la ville via la réhabilitation. L'objectif ZAN en milieu urbain n'a pas de sens par nature.

En revanche, la réduction de l'empreinte carbone de la construction est une priorité et, justement, la réhabilitation la divise par deux.

Notre périmètre d'action se limite aujourd'hui à l'agglomération parisienne, sans critère plus précis.

Nous pouvons nous positionner sur des actifs présentant des volumes d'investissements compris entre 10 et 300 M€.

Nous partageons les mêmes freins que la promotion classique sur les plans économiques et politiques.

En revanche, notre approche est agnostique quant à la destination finale des sites transformés et nous avons accès à un foncier beaucoup plus important.

Cela nous permet de travailler en partenariat avec les villes et de définir sereinement avec elles le futur de leurs immeubles tertiaires obsolètes, voire devenus inutiles avec l'avènement du télétravail.

Les immeubles obsolètes des années 80-90 restent les plus nombreux, mais les immeubles clé-en-main récents dans des zones peu matures souffrent tout autant.

Ces grands campus font l'objet d'études de faisabilité afin de devenir des opérations mêlant différents usages, quand la transformation en logements n'est pas souhaitée ou possible pour des raisons d'équipements publics.

Les départs des grandes entreprises sont les plus visibles car ces dernières désertent totalement certains quartiers d'affaires en banlieue proche de Paris.

Le principal risque d'une opération de repositionnement est lié à sa complexité.

La restructuration d'un immeuble de bureaux est pourtant nettement plus technique qu'une transformation en logements, mais cette dernière est nouvelle. Il n'y a donc pas beaucoup de retours d'expérience.

Un facteur clé de succès est d'associer trois métiers en un au sein d'une même équipe : le développement, l'investissement et l'ingénierie technique.

Cela permet de sortir du process séquentiel qui est long et risqué, en conciliant en même temps les différents sujets qui forment la faisabilité d'une telle opération.

## LE MARCHÉ FRANCILIEN ÉGALEMENT EN SOUFFRANCE

### Deux fois moins de transactions d'envergure que l'an passé

À l'instar du marché français, celui de l'Île-de-France a subi, au T1, un fort rétrécissement de marché. Au T1 2023, ce dernier a enregistré un volume investi de 1,2 Md€, -42 % sur un an, -70 % par rapport au T1 2020 et -60 % par rapport au T1 2019.

Cette fluctuation négative de marché constatée au T1 2023 s'explique par la diminution du nombre de transactions d'envergure en Île-de-France : 7 signatures portant sur des volumes d'investissement supérieurs à 50 M€ ont été recensées, contre 16 au T1 2022.

Bien qu'elles aient baissé en volume, le segment des transactions comprises entre 100 et 200 M€ a maintenu sa part de marché de 39 % au T1 2023.

La part du segment des transactions comprises entre 50 et 100 M€ a, quant à elle, baissé de 9 points pour atteindre 14 %.

Également en baisse, la part du segment des transactions comprises entre 20 et 50 M€ a affiché 19 %, -3 points sur un an.

Le recul de la part des grandes transactions s'explique par la difficulté d'accès au financement pour les grandes transactions.

Par voie de conséquence, le segment <20 M€ a vu sa part augmenter : 28 %, +12 points sur un an.

## INTERVIEW

Arnaud Taverne  
Directeur général  
CDC Investissement Immobilier



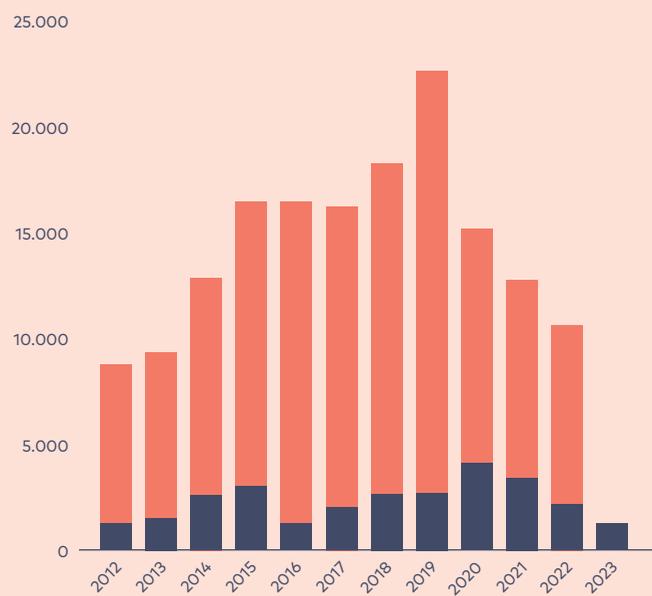
### M<sup>2</sup> Quelle est la stratégie d'investissement de CDC Investissement Immobilier propre aux bureaux ?

**A. T. :** Dans le cadre de sa diversification internationale, CDC Investissement Immobilier cherche à acquérir, en joint venture avec des opérating partners locaux, des immeubles de bureaux situés au Royaume-Uni, en Allemagne, au Bénélux, en Italie du Nord et en Espagne.

Les principales villes ciblées sont Londres, les cinq premières capitales régionales allemandes, Amsterdam, Milan et Madrid. En termes de typologies de risques, nous sommes à la recherche, à la fois, d'actifs à restructurer dans les quartiers centraux des affaires et, à la fois, d'actifs core. Nous étudions des immeubles offrant des surfaces comprises entre 3.000 et 10.000 m<sup>2</sup> et présentant des volumes d'investissement compris entre 40 et 150 M€.

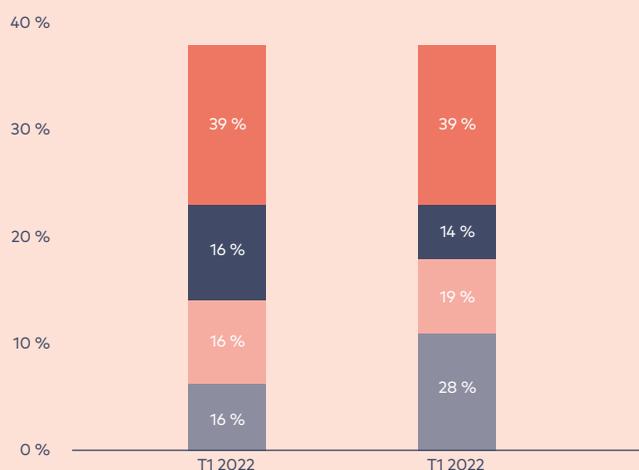
## "Une chute des investissements de 40 % sur le marché francilien des bureaux, une souffrance semblable à celle du marché français"

T1 2023 - Volumes investis en bureaux en IdF, en Mds€



■ Volumes investis au T1 de chaque année  
LM<sup>2</sup>, source : Knight Frank.

T1 2023 - Répartition des volumes investis en bureaux par tranche de montant en IdF



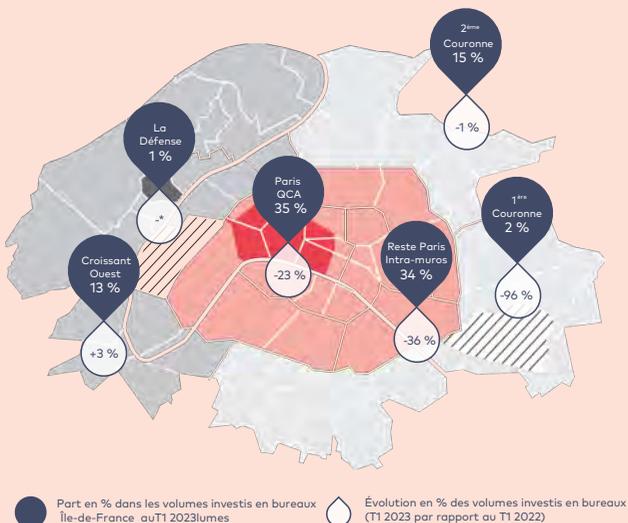
■ 100-200 M€ ■ 50-100 M€ ■ 20-50 M€ ■ <20 M€  
LM<sup>2</sup>, source : Knight Frank.

### Domination du marché francilien par Paris intra-muros

Au T1 2023, a été observée une polarisation marquée des investissements en bureaux en faveur de Paris intra-muros qui a attiré 70 % de ceux-ci en Île-de-France, +13 % sur un an et +31 % par rapport au T1 2021.

En vents contraire, les 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> couronnes parisiennes, frappées par un marché locatif sur-offreur, ont moins attiré de capitaux que l'an passé.

### Répartition géographique des volumes investis en bureaux en IdF



\*Aucune transaction recensée au T1 2022 à La Défense.

LM<sup>2</sup>, source : Knight Frank.

### Une appétence au risque en pleine mutation

Au sortir de la crise sanitaire, les investisseurs ciblaient les actifs sécurisés et durables.

Aujourd'hui, la remontée des taux d'intérêt fragilise le revenu par le capital et pousse les investisseurs à aller chercher du revenu par le rendement.

De surcroît, la remontée des taux d'intérêt a entraîné des corrections de prix, non encore acceptées par les vendeurs, engendrant une sous-offre et, notamment, d'actifs prime.

Par voie de conséquence, le marché francilien de l'investissement en bureaux a connu, au T1 2023, des changements significatifs en termes de typologie de risques.

Les actifs "Core" ont bien moins animé le marché qu'au T1 2022 : leur part de marché est, en effet, passée de 58 % à 47 %. Le segment "value add", qui a également vu sa part de marché rétrécir, ne semble pas avoir tiré profit du phénomène. Les grands gagnants semblent avoir été les Vefa pré-louées qui ont vu leur taille de marché significativement augmenter en passant de 15 % à 23 %.

### INTERVIEW

Raphaël Raingold  
Managing Partner  
GCI

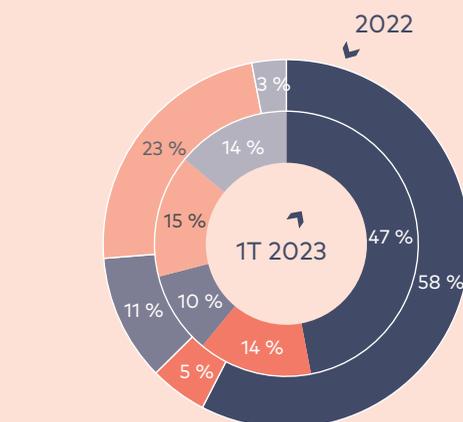


**M<sup>2</sup>** Vous avez acquis, dans le cadre d'une joint venture avec Eternam, un immeuble de bureaux situé à Paris 2 pour 58,3 M€. En quoi cette acquisition répond-elle à votre stratégie d'investissement ?

**R. R. :** Globalement, nous recherchons des immeubles de bureaux situés dans des environnements dynamiques en région parisienne. Nous apportons une attention particulière à la desserte : les actifs doivent être extrêmement bien desservis par les transports. Nous nous positionnons sur des Vefa ou des immeubles à restructurer dont les fondamentaux sont excellents (taille des plateaux, espaces extérieurs, hauteurs sous plafond, services). En effet, nous pouvons créer de la valeur en améliorant l'immeuble au travers d'une restructuration et d'un repositionnement de l'actif.

Concernant l'acquisition de l'immeuble de bureaux situé à Paris avec Eternam, nos motivations ont porté sur le fait qu'il s'agisse d'un actif emblématique situé dans le cœur de Paris au sein de l'un des quartiers les plus prisés par les utilisateurs. Autre atout, cette opération répond à la pénurie d'immeubles neufs dans Paris. Nous avons un historique important dans ce secteur, avec l'opération "Opéra Italiens" de 7.500 m<sup>2</sup> située rue des Italiens. Nous avons détenus et revendus cet actif à deux reprises et à dix ans d'intervalle.

### Répartition des volumes investis en bureaux, par profil de risque en IdF, transactions unitaires >20 M€



■ Core ■ Dont Vefa pré-louées ■ Core + ■ Value-Add ■ Dont Vefa en blanc

LM<sup>2</sup>, source : Knight Frank.

# LA DEMANDE PLACÉE FRANCILIENNE EN PERTE DE VITESSE

## Demande placée en retrait de 30 % au T1 2023

À l'instar des vendeurs et investisseurs, les utilisateurs sont également dans l'attente.

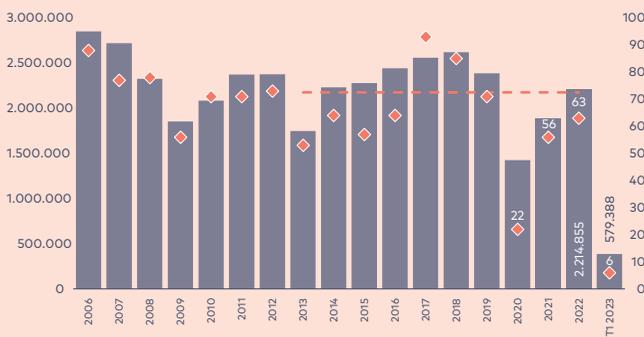
L'expansion des nouveaux usages du travail est encore récente et les nouvelles organisations sont encore à l'essai pour de nombreuses entreprises.

En outre, les directions immobilières manquent encore de visibilité quant au futur rythme d'adoption du télétravail.

À cela s'ajoute l'instabilité du contexte économique qui pèse sur la confiance des entreprises.

Au T1 2023, le marché des bureaux en IdF a affiché une demande placée de 388.579 m<sup>2</sup>, -30 % sur un an et -26 % par rapport à la moyenne décennale d'un premier trimestre.

## Évolution de la demande placée en IdF



■ Demande placée (m<sup>2</sup>)    ◆ Nombre de transactions >5,000 m<sup>2</sup>  
LM<sup>2</sup>, source : Knight Frank.

## Des durées d'engagement de plus en plus courtes

Le niveau moyen des mesures d'accompagnement des transactions locatives des bureaux de plus de 1.000 m<sup>2</sup> en IdF a reculé au cours du T1 2023 pour atteindre 24 % (-0,5 point par rapport au T4 2022). Les transactions de bureaux portant sur des surfaces supérieures à 5.000 m<sup>2</sup> ont continué à bénéficier d'un accompagnement plus important par rapport aux autres avec un différentiel de +2,5 points au T1 2023.

La durée ferme d'engagement des transactions de plus 5.000 m<sup>2</sup> a atteint, en moyenne, 7,9 ans (-11 % en un an) et 6,5 ans (stable sur un an) pour celles de 1.000 à 5.000 m<sup>2</sup>.

Le taux moyen des mesures d'accompagnement a varié d'un secteur à l'autre : 15 % dans le Quartier Central des Affaires de Paris et 34 % à La Défense. Parmi les évolutions les plus importantes du T1 2023, la 2<sup>ème</sup> couronne avec une fluctuation négative des accompagnements de -1,1 point.

Source : Immostat.

## INTERVIEW

Hélène Morvan  
Co-fondatrice - CEO  
Arrow Paris



## M<sup>2</sup> Quelles sont les problématiques actuelles des utilisateurs de bureaux parisiens ?

**H. M. :** À Paris, la recherche de bureaux des utilisateurs est actuellement freinée par la disponibilité de l'immobilier et son coût. La recherche de centralité d'entreprises implantées en périphérie et la très bonne dynamique locative d'entreprises traditionnellement présentes dans Paris ont boosté la demande placée de bureaux dans Paris mais ont aussi contribué à assécher l'offre immédiatement disponible. Au T1 2023, le taux de vacance dans Paris intra-muros s'est établi, en moyenne, à 3,5 %. Cette pénurie d'offres et la forte inflation ont alimenté la progression des loyers dans Paris tout état confondu.

Autre difficulté pour les utilisateurs, trouver des espaces de bureaux adaptés aux nouveaux usages du travail. Sous l'impulsion de l'évolution du travail hybride, des technologies et des mentalités, les espaces de bureaux doivent être en mesure de s'adapter à ces nouvelles façons de travailler. Les bureaux partagés (sous-location), espaces de coworking ou contrats de location à court terme en prestation de services sont en vogue. S'ils doivent être flexibles, les espaces de travail doivent être également adaptés aux nouvelles attentes des collaborateurs afin de renforcer leur bien-être et, par voie de conséquence, les fidéliser et attirer de nouveaux talents. La qualité des infrastructures et des équipements disponibles dans les espaces de travail est de plus en plus analysée.

Les espaces doivent favoriser la santé mentale et physique. Les bureaux lumineux offrant des espaces verts et des surfaces liées aux loisirs sont particulièrement prisés.

Enfin, les utilisateurs sont de plus en plus sensibles à la durabilité et à la responsabilité environnementale. Leurs espaces de travail doivent être durables, économes en énergie et respectueux de l'environnement. Les actifs labellisés et certifiés sont particulièrement recherchés.

**"Des mesures d'accompagnement de 24 % en moyenne en Île-de-France"**

## INTERVIEW

Mathieu Rompteu  
Co-fondateur  
RG Invest



### **M** Comment évolue le marché immobilier de l'investissement des bureaux de Bruxelles ?

**M. R. :** Le marché de l'investissement des bureaux de Bruxelles, qui s'est étendu en 2022 avec une fluctuation positive de marché de 24 % (2,54 Mds€ d'investissements), est majoritairement dynamisé par des investisseurs non domiciliés en Belgique. Ces derniers, coréens du sud, français, britanniques et luxembourgeois, ont en effet été à l'origine de 58 % des sommes engagées. Principalement en raison du réhaussement des taux d'intérêt et du renforcement des conditions d'octroi de prêt, le taux de rendement prime des bureaux a progressé en 2022 puisqu'il s'est élevé à 4,46 % contre 3,35 % en 2021. Notamment en attendant le repricing du core et core+, les investisseurs se sont majoritairement concentrés en 2022 sur le segment "value-add et développement" (55 %).

### **M** Et le marché locatif ?

**M. R. :** Le parc locatif des bureaux de Bruxelles représentait, à fin 2022, près de 14 M de m<sup>2</sup> et un taux de vacance de près de 8 %.

Le marché souffre d'une pénurie de bureaux grade A, ce qui ne répond pas avec la forte demande de bureaux durables.

Avec 302.000 m<sup>2</sup>, le niveau de la demande placée a été supérieur de 2 % en 2022 par rapport à 2021 mais inférieur de 25 % par rapport à la moyenne décennale.

Le centre-ville a majoritairement séduit les utilisateurs (50 %). Deuxième et troisième territoires les plus actifs en 2022, la périphérie (30 %) et la deuxième couronne (20 %).

Concernant les valeurs locatives, le loyer prime a progressé en 2022 pour s'établir à 345 €/m<sup>2</sup>.

## EUROPE : LE PARC DE BUREAUX OCCUPÉ EN MOYENNE À 55 %

Le taux d'occupation moyen des bureaux du continent européen est passé de 43 % en juin 2022 à 55 % en février 2023, soit une progression de 12 points.

En février 2023, les meilleurs taux ont été observés à Paris QCA (66 %), à Madrid (65 %) et à Stockholm (60 %), avec des niveaux proches de la moyenne européenne pré-Covid (70 %).

Prague a connu la plus forte hausse de son taux d'occupation : 54 %, +16 points entre juin 2022 et février 2023. Dublin a également vu son taux d'occupation grimper : 56 %, +15 points.

Le West End londonien (50 %), la City (48 %) et Varsovie (46 %) ont tout trois enregistré les niveaux les plus bas malgré une progression par rapport à juin 2022.

LM<sup>2</sup>, source : Savills.

PARIS QCA	MADRID	STOCK.	PRAGUE	DUBLIN	LONDRES WEST END	LONDRES LA CITY	VARSOVIE
66 %	65 %	60 %	54 %	56 %	50 %	48 %	46 %

## QUELQUES INVESTISSEMENTS CLÉS

depuis janvier 2023 recensés par la Lettre M<sup>2</sup>

Mars 2023

### COVIVIO : CESSION DE 3 ACTIFS EN FRANCE POUR 131 M€

Covivio a cédé les 3 immeubles de bureaux :

- "Campus Ducasse" situé 16 avenue du Maréchal Juin, Meudon (92) : 5.100 m<sup>2</sup>.
- "FactorE" du programme "Quai 8.2" situé 11 allée de la Pacific, Bordeaux (33) : 11.000 m<sup>2</sup>.
- "21 Marquette" situé 21 boulevard de la Marquette, Toulouse (31) 11.500 m<sup>2</sup>.

Surface totale : 27.000 m<sup>2</sup> environ. Montant de la cession : **131 M€**.

**COVIVIO**

Avril 2023

### GCI/ETERNAM : 4.600 M<sup>2</sup> DE SFL À PARIS 2, 58,3 M€

Générale Continentale Investissements (GCI) et Eternam ont acquis, dans le cadre d'une joint-venture, l'immeuble de bureaux situé 6 rue de Hanovre, Paris 2. Actif : immeuble historique de 4.600 m<sup>2</sup> (r+8), inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, comprenant 3.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 1.600 m<sup>2</sup> de s-sol. Travaux de restructuration prévus. Vendeur : Société Foncière Lyonnaise (SFL). Investissement : **58,3 M€** NV. Financement : Aareal. Conseils : C&C Notaires ; Archers ; Fairway ; BCLP ; Europtima ; HSF ; Galm ; Oudot (Me Anne-Hélène Garnier) ; Allez ; Arche. Transaction : CBRE (mandat co-exclusif avec JLL).



Mai 2023

### LA FRANÇAISE REM : 11.500 M<sup>2</sup> DE COVIVIO À TOULOUSE (31), 55 M€

La Française Real Estate Managers (REM), agissant pour la Scpi Épargne Foncière, a acquis auprès de Covivio l'immeuble de bureaux situé 21 boulevard de la Marquette, Toulouse (31). Actif : 11.500 m<sup>2</sup> répartis sur 2 bâtiments reliés à partir du R+3, 750 m<sup>2</sup> de terrasses. L'immeuble a été développé par Covivio et livré en 2018. Investissement : **55 M€** AEM. Architecte : PPA Architectures. Conseils : Allez & Associés Notaires ; Jeantet ; Étude Cheuvreux.



Avril 2023

### INÉA : 7.680 M<sup>2</sup> AU MANS (74), 22,4 M€

Inéa a acquis l'immeuble de bureaux "Auriga" au 8 rue Xavier Bichat, Mans (72) – quartier d'affaires Novaxis-Novaxud. Actif : R+5, surface locative de 7.681 m<sup>2</sup>, 220 parkings en s-sol, grandes terrasses au dernier étage, livré fin 2008. Divisibilité horizontale et verticale possible grâce à 3 plots et 2 entrées distinctes. Utilisateur : STMicronelectronics. Promoteur : Arteprom. Investissement : **22,4 M€**.



Mars 2023

### CRPN : 4.400 M<sup>2</sup> DE FINANCIÈRE SAINT-JAMES, HERRMANN FRÈRES & FILS ET MILGROM PROPERTIES À PARIS 8

CRPN a acquis l'immeuble "Galilée Vernet" de 4.400 m<sup>2</sup> de bureaux et services situé 61 rue Galilée/21 rue Vernet, Paris 8. Utilisateur : Christian Dior Couture, bail de 10 ans. Vendeurs : Financière Saint-James ; Herrmann Frères & Fils ; Milgrom Properties. Architecte restructuration : Dtacc. Conseils : A Contrario ; C&C Notaires ; BNP Paribas RE.



soit 1.276,25 € TTC

## VOTRE ABONNEMENT COMPREND :

### LE FLASH M<sup>2</sup>

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

### + LA LETTRE M<sup>2</sup>

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

### + LES CAHIERS M<sup>2</sup>

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 M<sup>2</sup> :

Toutes les transactions publiées par la Lettre M<sup>2</sup> 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 M<sup>2</sup>
- La Lettre M<sup>2</sup> 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 M<sup>2</sup> 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	38
COMMERCES	41
ACTIVITÉ & LOGISTIQUE	44
HÔTELS & RÉSIDENCES GÉRÉES	46
LOGEMENTS	47
GRILLES LOCATIVES ADDITIONNELLES	48

### LÉGENDE :

Paris



Région parisienne



Régions



International



## BUREAUX

## PARIS

## INVESTISSEMENT

**BNP Paribas REIM : 4.700 m<sup>2</sup> de Nuveen Real Estate**

BNP Paribas REIM France a acquis, pour la Scpi Accès Valeur Pierre, l'immeuble de bureaux situé 70 boulevard de Courcelles, Paris 17. Actif : immeuble de 4.700 m<sup>2</sup>, en pleine propriété, composé de 2 bâtiments interconnectés et organisés autour d'une cour intérieure, 104 parkings répartis sur 3 niveaux de s-sol. Vendeur : Nuveen Real Estate. Conseils : Thibierge Notaires ; CMS Francis Lefebvre ; Wargny Katz ; Herbert Smith Freehills ; BNP Paribas Real Estate (mandat co-exclusif avec Savills France).

## LOCATIONS

**Eurazeo : 8.500 m<sup>2</sup> de Crédit Suisse AM et Balzac REIM**

Eurazeo a loué en Befa 8.500 m<sup>2</sup> de bureaux au 64-66 rue Pierre Charron, Paris 8. Date de livraison : fin 2023. Bailleurs : Crédit Suisse Asset Management ; Balzac REIM. Conseils : Linklaters ; Paul Hastings ; BNP Paribas Real Estate.

**Red Agency : 183 m<sup>2</sup>**

Red Agency, société spécialisée dans la communication digitale, a loué 183 m<sup>2</sup> de bureaux au 2 rue Lord Byron, Paris 8. Transaction : BNP Paribas RE ; Groupe Babylone.

## OPÉRATIONS

**Atland/PGGM : inauguration du 51 avenue Hoche**

Atland et PGGM ont inauguré le programme de bureaux situé 51 avenue Hoche, Paris 8, après la restructuration d'un hôtel particulier. Programme : 1.700 m<sup>2</sup> de bureaux et 350 m<sup>2</sup> d'espaces extérieurs végétalisés. Utilisateur : Centerview Partners (banque conseil indépendante). Maître d'œuvre d'exécution : Calq. Architecte : agence BST-LL (Samuel Nageotte). Conseils mandatés : Knight Frank ; Alex Bolton ; BNP Paribas RE.

## RÉGION PARISIENNE

## INVESTISSEMENTS

**Groupama Immobilier : 16.500 m<sup>2</sup> de DTZ Investors à Nanterre (92)**

Groupama Immobilier, agissant pour le compte de Groupama Campus, a acquis l'immeuble de bureaux "Crystal Défense" (West Park 1) de 16.500 m<sup>2</sup> situé 184 avenue Frédéric et Irène Joliot-Curie, Nanterre (92). Vendeur : DTZ Investors. Conseils : Wargny Katz ; KPMG Avocats ; Eastdil Secured ; Savills ; Oudot.

**Société de la Tour Eiffel : 4.500 m<sup>2</sup> des Nouveaux Constructeurs à Issy-les-Moulineaux (92)**

La Société de la Tour Eiffel a acquis en Vefa l'immeuble de bureaux "Millésime" situé 113 avenue de Verdun, Issy-les-Moulineaux (92). Programme : 4.500 m<sup>2</sup> d'espaces de bureaux et de services, 700 m<sup>2</sup> de terrasses accessibles à chaque étage, dont un rooftop de 240 m<sup>2</sup>. Livraison : T2 2025. Vendeur : Les Nouveaux Constructeurs. Architecte : Agence Cosa. Conseils : Étude Cheuvreux ; Gide Loyrette Nouel ; Département Brocas Maffei ; Theop ; Étude Monassier ; BNP Paribas Real Estate ; CBRE ; Estate Consultant.

**Levallois-Perret (92) : 832 m<sup>2</sup>**

Un acteur de la santé a acquis 832 m<sup>2</sup> de bureaux au 54 rue Chaptal, Levallois-Perret (92). Conseil à l'offre : Cushman & Wakefield. Conseil à la demande : Groupe Babylone.

**Axess Groupe : 268 m<sup>2</sup> à Chatenay-Malabry (92)**

Axess Groupe a acquis 268 m<sup>2</sup> de bureaux au sein de l'immeuble "Green Office" situé au 27 avenue de la division Leclerc, Chatenay-Malabry (92). Valeur vénale : 860.000 € HT HD. Transaction : Evolis.

**Rue Jankelevitch, Émerainville (77) : 155 m<sup>2</sup>, 1.465 €/m<sup>2</sup>**

Une société de bâtiment a acquis 155 m<sup>2</sup> de bureaux au 18 rue Jankelevitch, Émerainville (77). Valeur vénale : 1.465 €/m<sup>2</sup> NV HD. Transaction : Valteos.

## LOCATIONS

**CDC Informatique : 16.000 m<sup>2</sup> à Bagneux (92)**

CDC Informatique a loué l'immeuble de bureaux "Network 2" situé 20 avenue Aristide Briand, Bagneux (92). Actif : 16.000 m<sup>2</sup>, socle d'espaces dédiés aux services au RDC, rooftop de plus de 300 m<sup>2</sup>, 2 jardins intérieurs. Propriétaires de l'immeuble : LBO France (via son fonds White Stone VII) ; CDC Investissement Immobilier. Conseils : Allen & Overy (Jean-Dominique Casalta ; Corentin Dolivet) ; Rom (Hervé Roux).

**Biocodex : 7.500 m<sup>2</sup> de Sienna RE à Gentilly (94)**

Biocodex a loué un bâtiment d'environ 7.500 m<sup>2</sup> de bureaux au sein du "Campus de l'Aqueduc", situé 161 avenue Paul Vaillant-Couturier, Gentilly (94). Asset manager : Sienna Real Estate (copropriétaire de l'immeuble avec un fonds d'investissement d'origine anglo-saxonne). Conseils : Upside ; Herbert Smith Freehills ; CMS Francis Lefebvre.

**I-Tracing : 1.350 m<sup>2</sup> de Hines à Courbevoie (92)**

I-Tracing a loué 1.350 m<sup>2</sup> d'espaces de travail supplémentaires au sein de l'immeuble de bureaux "Workstation" situé au 25 quai du Président Paul Doumer, Courbevoie (92). L'utilisateur s'est installé depuis septembre 2021 sur 2.300 m<sup>2</sup> au 13<sup>ème</sup> étage. Bailleur : Hines.

**ZA Nanterre Ville (92) : 700 m<sup>2</sup>**

Un bailleur privé a loué au sein de la zone d'activité de Nanterre Ville (92) :

- 500 m<sup>2</sup> de bureaux à 155 €/m<sup>2</sup>/an HT HC.
- 200 m<sup>2</sup> de locaux d'activités à 200 €/m<sup>2</sup>/an HT HC.

Transaction : Isare Immobilier (Alexandre Dancie).

**Rosiek & Rosiek : 190 m<sup>2</sup> à Bièvres (91), 95 €/m<sup>2</sup>**

Rosiek & Rosiek a loué 190 m<sup>2</sup> de bureaux au 2 chemin des Bouleaux, Bièvres (91). Loyer : 95 €/m<sup>2</sup>/an HT HC. Transaction : Evolis.

### Boulevard Vauban, Guyancourt (78) : 165 m<sup>2</sup> pour 169 €/m<sup>2</sup>

Monsieur Delaruelle a loué 164,95 m<sup>2</sup> de bureaux rénovés au sein de l'immeuble "Arago II" situé 39 boulevard Vauban, Guyancourt (78). Loyer annuel : 169,09 €/m<sup>2</sup> HT HC. Transaction : Evolis.

### Acmefog : 122 m<sup>2</sup> à Ivry-sur-Seine (94), 170 €/m<sup>2</sup>

La société Acmefog a loué 122 m<sup>2</sup> de bureaux au 11 rue Baudin, Ivry-sur-Seine (94). Loyer : 170 €/m<sup>2</sup>/an HT HC. Bailleur : Foncière Beauséjour. Transaction : Strategim Partner.

### Rue de Verdun, Puteaux (92) : 27 m<sup>2</sup> pour 555 €/m<sup>2</sup>

Une société d'aide à la personne a loué 27 m<sup>2</sup> de bureaux situé rue de Verdun, Puteaux (92). Loyer annuel : 555 €/m<sup>2</sup> HT HC. Transaction : Isare Immobilier (Alexandre Dancie).

## OPÉRATIONS

### Alsei Entreprise : 11.600 m<sup>2</sup> à Romainville (93)



Alsei Entreprise a lancé la commercialisation du programme mixte "Lab 21" situé au cœur de la Zac de l'Horloge, Romainville (93). Projet de 11.600 m<sup>2</sup> : 4.253 m<sup>2</sup> de bureaux, 1.453 m<sup>2</sup> de locaux d'activités et de services, résidence étudiante de 202 chambres. Démarrage des travaux : octobre 2023. Livraison : mi-2025. Architecte : Agence Franc Architectes.

### Kaufman & Broad/Idevi/Palladio : 10.150 m<sup>2</sup> à Montrouge (92)

Kaufman & Broad, Idevi et Palladio ont livré l'immeuble de bureaux situé 134-136, avenue Aristide Briand, Montrouge (92). Programme de 10.147 m<sup>2</sup> : 7 étages allant de 870 à 1.400 m<sup>2</sup>, 1.000 m<sup>2</sup> de services et d'espaces partagés (salle de fitness, bike club, restaurant, coffee shop, salles polyvalentes, 300 m<sup>2</sup> de terrasses et espaces végétalisés, 119 parkings. Construction : Bateg (filiale de Vinci). Architecte : Agence d'architecture Bechu & Associés.

Retrouvez toutes nos transactions dans la Base des transactions M<sup>2</sup> [www.lettrem2.com](http://www.lettrem2.com)

## RÉGIONS

### INVESTISSEMENTS

### La Française REM : 11.500 m<sup>2</sup> de Covivio à Toulouse (31), 55 M€

La Française Real Estate Managers (REM), agissant pour la Scpi Épargne Foncière, a acquis auprès de Covivio l'immeuble de bureaux situé 21 boulevard de la Marquette, Toulouse (31). Actif : 11.500 m<sup>2</sup> répartis sur 2 bâtiments reliés à partir du R+3, 750 m<sup>2</sup> de terrasses. L'immeuble a été développé par Covivio et livré en 2018. Investissement : 55 M€ AEM. Architecte : PPA Architectures. Conseils : Allez & Associés Notaires ; Jeantet ; Étude Cheuvreux.

### Keys REIM : cession de 3 actifs en France et en Roumanie, 25 M€



Keys REIM a cédé 3 actifs en France et en Roumanie :

- 10 avenue de Flandre, Wasquehal (59) : 3.900 m<sup>2</sup> de bureaux. Conseil : Étude Moreau.
- Place Louis Lumière, Boulogne-sur-Mer (62) : 2.000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales. Conseil : Étude Moreau.
- 8-10 Georges Clemenceau Street, Bucarest, Roumanie : 6.800 m<sup>2</sup> devant accueillir prochainement un hôtel. Conseils : Stratulat Albulesc ; Puro Concept Group. Montant de cession : 25 M€.

### Altixia REIM : 9.330 m<sup>2</sup> à Aubagne (13), 11 M€

Altixia REIM, agissant pour la Scpi Altixia Cadence XII, a acquis un bâtiment mixte à usage de bureaux, ateliers et entrepôts au sein de la zone d'activité des Paluds, Aubagne (13). Actif : 9.331 m<sup>2</sup> SDP, terrain de 12.363 m<sup>2</sup>. Utilisateurs : Sartorius Stedim Biotech ; Nixka ; Sedif. Investissement : environ 11 M€. Conseils : LBBM (Maîtres Lucille Chevillard et Charles-Edouard Peschard) ; Capital Return Opportunity (Fabrice Malka) ; Abécassis Finances.

### BNP Paribas Cardif : 11.000 m<sup>2</sup> de Covivio à Bordeaux (33)

BNP Paribas Cardif a acquis l'immeuble "FactorE" du programme "Quai 8.2" situé 33 rue d'Armagnac, Bordeaux (33). Actif : 10.425 m<sup>2</sup> de bureaux et 557 m<sup>2</sup> de commerces. Vendeur : Covivio. Conseils : Thibierge Notaires (Me Julien Miara) ; Wargny Katz (Me Nicolas Masseline).

### Lazard Group : cession de 3.100 m<sup>2</sup> à Saint-Herblain (44)

Lazard Group a cédé 3.100 m<sup>2</sup> de bureaux au sein de l'ensemble "Berkeley Square" situé 3 chemin des Pavillons, Saint-Herblain (44). Acquéreur : collège d'investisseurs réunis par Square Habitat Bretagne (filiale du Crédit Agricole). Conseils : Blot Immobilier ; Dyadeis Notaires (Me Renaud Le Camus) ; R&D Notaires (Me Charline Freulon).

### 6<sup>e</sup> Sens Immobilier : cession de 2.000 m<sup>2</sup> à Lyon 2

6<sup>e</sup> Sens Immobilier, promoteur, a cédé son immeuble de bureaux de 2.000 m<sup>2</sup> situé 22 rue Childebert, Lyon 2. Bâtiment construit dans les années 70. Transaction : Valoris Real Estate.

### Alderan : 1.620 m<sup>2</sup> à Pau (64)

Le groupe Alderan, société de gestion immobilière agissant pour la Scpi Activimmo, a acquis un actif de 1.617 m<sup>2</sup> à usage de bureaux et entrepôt sur la Zac Pau Pyrénées, à proximité immédiate de l'Autoroute A64, Pau (64). Utilisateur : FedEx Express FR. Bail commercial 3/6/9. Transaction : Fika Real Estate.

### Lazard Group : cession de 3.100 m<sup>2</sup> à Saint-Herblain (44)



Lazard Group a cédé 3.100 m<sup>2</sup> de bureaux au sein de l'ensemble "Berkeley Square" situé 3 chemin des Pavillons, Saint-Herblain (44). Acquéreur : collège d'investisseurs réunis par Square Habitat Bretagne (filiale du Crédit Agricole). Conseils : Blot Immobilier ; Dyadeis Notaires (Me Renaud Le Camus) ; R&D Notaires (Me Charline Freulon).

### Harmonie Patrimoine : 214 m<sup>2</sup> à Meylan (38), 1.458 €/m<sup>2</sup>

Harmonie Patrimoine, conseil en gestion de patrimoine, a acquis 214 m<sup>2</sup> de bureaux au 65 boulevard des Alpes, Meylan (38). Valeur vénale : 312.000 € NV. Transaction : Réseau Brokers (Maurice Sandoz).

### Capital ADN : cession de 125 m<sup>2</sup> à Bordeaux (33) pour 580.000 €

Capital ADN a cédé 125 m<sup>2</sup> de bureaux sur 2 niveaux (RDC + R+1) au 71 cours du Maréchal Gallieni, Bordeaux (33). Valeur vénale : 580.000 € NV. Transaction : Réal Group.

**Omnes : 5.700 m<sup>2</sup>**

**de 6<sup>e</sup> Sens Immobilier à Lyon 3 (69)**

Omnes a loué en Befi un établissement d'enseignement supérieur situé 4-6 rue Bonnefoi, Lyon 3 (69), qui résultera de la réhabilitation très lourde d'un parking à étages. Programme : 5.687 m<sup>2</sup> en R+6, 190 m<sup>2</sup> de terrasses accessibles au R+2 et au R+6, atrium central, 30 parkings en s-sol. Capacité : 1.500 étudiants. Bailleur : 6<sup>e</sup> Sens Immobilier. Livraison : septembre 2025. Architecte : Archigroup.

**Vistalid : 1.600 m<sup>2</sup> de Rivage à Bègles (33)**



Vistalid, représentée par sa holding Newteam Group, a loué en Befi 1.556 m<sup>2</sup> de bureaux (dont 127 m<sup>2</sup> de s-sol et 20 parkings aériens) au 213 cours Victor Hugo, Bègles (33) - quartier Euratlantique. Bailleur : Groupe Financier JC Parinaud, via sa foncière Rivage. Conseils : Cushman & Wakefield ; BNP Paribas Real Estate.

**Cap transactions : 800 m<sup>2</sup> à Cesson-Sévigné (35)**

Cap transactions a loué un plateau de bureaux de 800 m<sup>2</sup> au sein du programme "Digital Park", situé 801 avenue des Champs Blancs, Cesson-Sévigné (35) - Bâtiment C, 3<sup>ème</sup> étage. Le projet a été initié par le Groupe Bardon et David Leray est l'investisseur et président du programme Digital Park.

**Wattsense : 411 m<sup>2</sup> à Champagne-au-Mont-d'Or (69)**

L'entreprise Wattsense a loué 411 m<sup>2</sup> de bureaux au sein de l'immeuble "le Daytona" situé 17 rue des Rosieristes, Champagne-au-Mont-d'Or (69) - parc tertiaire le Racing Park. Transaction : Valoris Real Estate.

**SOM : 390 m<sup>2</sup> à Saint-Pierre-des-Corps (37)**

SOM (Services Organisation Méthodes) a loué 390 m<sup>2</sup> de bureaux au 8/12 rue Fabienne Landy, Saint-Pierre-des-Corps (37). Loyer annuel : 56.100 € HT HC. Bail commercial 3/6/9. Transaction : Arthur Loyd Tours.

**Varea : 194 m<sup>2</sup> à Caluire-et-Cuire (69)**

Varea a loué 194 m<sup>2</sup> de bureaux au 1023 chemin Pierre Drevet, Caluire-et-Cuire (69). Loyer : 140 €/m<sup>2</sup>/an HT HC. Transaction : Evolis.

**Cenatho : 171 m<sup>2</sup> à Lyon 6 (69), 190 €/m<sup>2</sup>**

Cenatho a loué, auprès d'un bailleur privé, 171 m<sup>2</sup> de bureaux au 109 rue Garibaldi, Lyon 6 (69). Loyer : 190 €/m<sup>2</sup>/an HT HC. Transaction : Valoris Real Estate.

**Centre le Crest : 108 m<sup>2</sup> à Clairà (66)**

Le Centre le Crest, cabinet de kinésithérapie, a loué 108 m<sup>2</sup> de bureaux au 2 rue Minerve, Clairà (66). Loyer annuel : 13.800 € HT HC. Transaction : Réseau Brokers (Jean Noël Fratacci).

**Anima Conseil : 65 m<sup>2</sup> à Lyon 3 (69), 200 €/m<sup>2</sup>**

Anima Conseil, agence de communication et événementiel spécialisée dans les secteurs de l'énergie, des territoires et du numérique, a loué 65 m<sup>2</sup> de bureaux au 64 cours de la Liberté, Lyon 3 (69). Loyer : 200 €/m<sup>2</sup>/an HT HC. Transaction : Valoris Real Estate.

**Barony : 60 m<sup>2</sup> à Lyon 3 (69), 160 €/m<sup>2</sup>**

Barony, agence spécialisée dans le marketing digital, a loué 60 m<sup>2</sup> de bureaux au 33 rue Etienne Richerand, Lyon 3 (69). Loyer : 160 €/m<sup>2</sup>/an HT HC. Bailleur : ICF Novedis. Transaction : Valoris Real Estate.

OPÉRATIONS

**Linkcity : 9.200 m<sup>2</sup> à Cranves-Sales (74)**



Linkcity a posé la 1<sup>ère</sup> pierre du programme mixte "Grand Pré" situé rue de la Géline, Cranves-Sales (74). Projet de 9.200 m<sup>2</sup> : 2.000 m<sup>2</sup> de bureaux, résidence Adoma pour jeunes actifs de 51 logements, maison de santé SantéAlp de 1.000 m<sup>2</sup>, micro-crèche. Livraison : été 2024. Commercialisation bureaux : Axite CBRE ; BNP Paribas Real Estate. Architecte : Unanime Architectes.

**Kermarrec Promotion : 7.500 m<sup>2</sup> à Chantepie (35)**

Kermarrec Promotion réalise l'immeuble de bureaux "Exalto" de 7.500 m<sup>2</sup> situé rue Arnaud Beltrame, Chantepie (35). Certification : Breeam niveau Very Good. Commercialisation : Kermarrec Entreprise. Architecte : Atelier Arcau.

**Groupe Coreal : 3.000 m<sup>2</sup> à Vannes (56)**

Le Groupe Coreal a livré, à travers sa filiale Corimmo Invest, un programme tertiaire situé allée Pierre-Fauchard, Vannes (56). Projet de 3.000 m<sup>2</sup> : 2 bâtiments de 1.500 m<sup>2</sup> chacun en R+2, 99 parkings, dont 9 dédiées aux véhicules électriques. Utilisateurs : L'Association d'aide à domicile en milieu rural (ADMR) du Morbihan ; Pôle Emploi. Architecte : Artefact Architectes.

**Groupe BMG : 550 m<sup>2</sup> à Pessac (33)**

Le Groupe BMG, foncière spécialisée en immobilier tertiaire, a ouvert son espace de coworking "B'Coworker" au 15 avenue Léonard de Vinci, Zone Europarc, Pessac (33) : 550 m<sup>2</sup> de surface, 15 bureaux de 1 à 9 postes, 1 salle de réunion, 2 espaces détente et une cafétéria.

INTERNATIONAL

INVESTISSEMENTS



**Niam : 21.000 m<sup>2</sup> en Norvège**



Niam a acquis la tour de bureaux "Helsfyr Panorama" de 21.000 m<sup>2</sup> située Innspurten 9, Oslo, Norvège. Vendeur : Bryn Eiendom AS (family office).

**FLE GmbH : 14.200 m<sup>2</sup> de CA Immo à Budapest**

FLE GmbH a acquis, pour le FLE SICAV FIS real estate fund, l'immeuble de bureaux "Vizivaros Office Center" de 14.200 m<sup>2</sup> à Budapest, Hongrie. Taux d'occupation : 96 %. Revenu locatif : 2,5 M€. Vendeur : CA Immo.

**Remake : 5.000 m<sup>2</sup> en Irlande, 34 M€**

Remake a acquis, pour la Scpi Remake Live, l'immeuble de bureaux de 4.953 m<sup>2</sup>, comprenant 45 parkings, situé 87-88 Harcourt Street, Dublin 2, Irlande. Investissement : 34 M€. Taux de rendement immédiat : 6,7%. Conseils : Knight Frank ; Maples Group ; Hollis International.

**Advenis Reim : 3.850 m<sup>2</sup> en Espagne, 7 M€**

Advenis Reim a acquis pour la Scpi Eliallys, dans le cadre d'un Sale and Leaseback, l'immeuble de bureaux situé 4 Camí de Can Calders, Sant Cugat del Vallès (Nord-Ouest de Barcelone), Espagne. Actif : 3.850 m<sup>2</sup> de surface locative totale répartie sur 6 niveaux, 39 parkings, construit en 1991. Utilisateur : Kantar. Investissement : 7 M€ HD.

# COMMERCE

## PARIS

### INVESTISSEMENTS

#### GDG Investissements : 2.000 m<sup>2</sup>



GDG Investissements a acquis un ensemble mixte situé 121 rue de Charonne, Paris 11. Actif : 1.961 m<sup>2</sup> composé de commerces, bureaux et logements. Projet de restructuration prévu. Financement : Ardian Real Estate Debt. Conseils : Haussmann Notaires ; Faith Avocats ; Me Delphine Berthelot-Eiffel ; Wargny Katz ; Archers ; Lacourte Raquin Tatar.

#### Fiducial Gérance : 230 m<sup>2</sup>

Fiducial Gérance a acquis, pour le compte de la Scpi Pierre Expansion Santé, le local commercial de 230 m<sup>2</sup> situé 12 rue Lagrange, Paris 5. Utilisateur : Bien L'épicerie. Conseils : Bowman Immobilier ; l'étude Flusin Notaires & Associés ; LBMB Notaires.

#### Fiducial Gérance : 185 m<sup>2</sup>

Fiducial Gérance, agissant pour la Scpi Burobotic Métropoles, a acquis les murs du local commercial de 185 m<sup>2</sup> situé 31-33 rue Sedaine, Paris 11. Utilisateur : ChefSquare (cours de cuisine). Conseil : Conseil & Développement ; Lexfair Notaires ; Rochelois Notaires.

### LOCATIONS

#### Rue des Halles : 630 m<sup>2</sup>, 1.500 €/m<sup>2</sup>



Un restaurant fusion asiatique a loué un local commercial de 630 m<sup>2</sup> sur 3 niveaux au 19 rue des Halles, Paris 1. Valeur locative : 1.500 € HT HC/an/m<sup>2</sup> pondéré. Ex-utilisateur : meubles Duvivier. Transaction : Le Siège du Commerce (Yoni Haddad ; David Ouazan) ; L'Enseigne Parisienne (Wenwen Dai).

#### Rue Mstislav Rostropovitch : 434,8 m<sup>2</sup>

Un restaurant a loué un local commercial au cœur de la Zac des Batignolles au 73 rue Mstislav Rostropovitch, Paris 17. Surfaces : 241,80 m<sup>2</sup> RDC + 193 m<sup>2</sup> en mezzanine. Loyer annuel : 160.000 € HT HC. Transaction : Le Siège du Commerce (David Edery ; Raphaël Lederman).

#### Rue Saint-Denis : Alfi Tradition

Alfi Tradition, sandwicherie, a loué un local commercial au 145 rue Saint-Denis, Paris 2. Surface totale non pondérée : 58 m<sup>2</sup> (RDC + s-sol + 1<sup>er</sup> étage). Loyer annuel : 52.000 € HT HC. Transaction : La Tour Immo 11 (Harry Gavalas ; Stéphane Sarfati).

#### Avenue des Gobelins : 198 m<sup>2</sup>

Un centre dentaire a loué un local commercial au 23 avenue des Gobelins, Paris 5. Surface totale non pondérée : 198 m<sup>2</sup> (rdc + 1<sup>er</sup> étage + s-sol). Loyer annuel : 93.000 € HT HC. Transaction : La Tour Immo 2 & 5 (Mikaël Le Gall ; Clara Leclerc).

#### Rue de Picpus : 100 m<sup>2</sup>

Une pizzeria napolitaine a loué un local commercial au 21 rue de Picpus, Paris 12. Surfaces non pondérées : 75 m<sup>2</sup> RDC + 25 m<sup>2</sup> s-sol. Loyer annuel : 25.000 € HT HC. Droit au bail : 80.000 € FAI. Transaction : La Tour Immo 11 (Jonas Bellaïche ; Jacob Ohayon).

#### Rue de Beaunen : Groupe Rinck

Le Groupe Rinck, spécialisé dans l'architecture d'intérieur et la décoration haut de gamme, a loué un local commercial au 18 rue de Beaune, Paris 7, pour y installer un showroom. Surfaces utiles : 80 m<sup>2</sup> rdc, 17 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage, 19 m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> étage, cave en s-sol. Loyer annuel : 78.000 € HT HC. Transaction : Le Siège du Commerce (Jonathan Cardoso ; David Edery).

#### Rue d'Artois : HN Beauté, 867 €/m<sup>2</sup>/an

HN Beauté, salon de coiffure et onglerie, a loué un local commercial de 54,5 m<sup>2</sup> pondérés (RDC + s-sol) au 38bis rue d'Artois, Paris 8. Valeur locative : 867 €/m<sup>2</sup>/an HT HC. Transaction : La Tour Immo 2 & 11 (Harry Gavalas ; Frédéric Puissant).

#### Rue de Turin : Century 21, 550 €/m<sup>2</sup>

Century 21, agence immobilière, a loué un local commercial de 45 m<sup>2</sup> pondérés (RDC) au 21 rue de Turin, Paris 8. Valeur locative : 550 €/m<sup>2</sup>/an HT HC. Transaction : La Tour Immo 16 (Ruben Taieb).

### OPÉRATION

#### Arribas : pop-up store de 103 m<sup>2</sup>

Arribas a ouvert un pop-up store de 103 m<sup>2</sup> dédié à l'univers Harry Potter au sein du Passage du Havre, situé 109 rue Saint-Lazare, Paris 9, qui accueillera les fans de la saga jusqu'au 2 août. Propriétaires des murs : Eurocommercial ; AXA IM Real Assets.

### RÉGION PARISIENNE

### INVESTISSEMENTS

#### Eiffage Immobilier/Coffim : 1.800 m<sup>2</sup> pour une association à Clamart (92)



L'association Les Papillons Blancs de la Colline a acquis en Vefa le projet de 1.774 m<sup>2</sup> à usage d'Établissement et Service d'Aide par le Travail, situé sur le lot P2 du quartier Grand Canal, Clamart (92). Livraison : T3 2025. Promoteurs : Eiffage Immobilier ; Coffim. Maître d'œuvre : Cotec. Architectes : Arcas ; Jenny & Lakatos.

#### Nanterre (92) : 531 m<sup>2</sup> acquis par un club deal

Serris Reim, le Groupe Izimmo, le Comptoir Immobilier PrivatEquity et Sogenial Immobilier ont acquis, dans le cadre d'un club deal, le local commercial de 531 m<sup>2</sup> exploité en restauration par l'enseigne "Courtepaïlle", situé rue des Hautes Pâtures, ZI des Hautes Pâtures, Nanterre (92). Conseils : Étude Affidavit Notaires (Alexandre Leroy-Pélessier) ; Up! Real Estate (Julien Delaune).

### LOCATIONS

#### Avenue d'Argenteuil, Asnières-sur-Seine (92) : 700 m<sup>2</sup>

Une salle des fêtes a loué un local commercial au 384 avenue d'Argenteuil, Asnières-sur-Seine (92). Surface totale non pondérée : 700 m<sup>2</sup> RDC. Loyer annuel : 110.000 € HT HC. Transaction : La Tour Immo 11 & 17 (Jonas Bellaïche ; Théo Mouillière).

Retrouvez toutes nos transactions dans la Base des transactions M<sup>2</sup> [www.lettrem2.com](http://www.lettrem2.com)

### AG2R La Mondiale : 280 m<sup>2</sup> à Melun (77)

AG2R La Mondiale a loué un local commercial de 280 m<sup>2</sup> pondérés situé rue Carnot, Melun (77). Loyer annuel : **46.000 € HT HC**. Transaction : Arthur Loyd Seine et Marne – Essonne.

### Rue Tainturier, Gagny (93) : 270 m<sup>2</sup> pour 260 €/m<sup>2</sup>



Une boulangerie a loué un local commercial d'une surface utile de 270 m<sup>2</sup> au 9 rue Tainturier, Gagny (93). Loyer : **260 €/m<sup>2</sup>/an HT HC**. Transaction : Place du Commerce.

### All'in : 242 m<sup>2</sup> à Saint-Cloud (92), 85 €/m<sup>2</sup>

All'in a loué un local commercial en bon état de 242 m<sup>2</sup> au sein de l'ensemble "Les Bureaux de la Colline" situé 1 rue Royale, Saint-Cloud (92). Loyer : **85 €/m<sup>2</sup>/an HT HC**. Transaction : Evolis.

### Pet Vet Clinic : 195 m<sup>2</sup> à Boussy-Saint-Antoine (91), 200 €/m<sup>2</sup>

Pet Vet Clinic a loué un local commercial au 6 rue de la Ferme, Boussy-Saint-Antoine (91). Surface totale non pondérée : 195 m<sup>2</sup> au RDC. Valeur locative : **200 €/m<sup>2</sup>/an HT HC**. Transaction : La Tour Immo 17 (Luc Achintre).

### APG Audition : 40 m<sup>2</sup> à Melun (77)

La société APG Audition a loué un local commercial de 40 m<sup>2</sup> pondérés au 26 rue du général de Gaulle, Melun (77). Loyer annuel : **11.400 € HT HC**. Transaction : Arthur Loyd Seine et Marne – Essonne.

## OPÉRATIONS

### Citallios : "100 % Barbusse" à Malakoff (92)



Citallios a remporté une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage opérationnelle pour la réalisation de l'opération "100 % Barbusse" à Malakoff (92). Projet : 3.500 m<sup>2</sup> de nouveaux commerces, 46.000 m<sup>2</sup> d'espaces verts, 622 places de stationnement, réaménagement de la place Léo Figuières (5.000 m<sup>2</sup>).

### Évry (91) : "Le Spot"

La Ville d'Évry-Courcouronnes, Grand Paris Sud et LSGI/SCC (partenariat public-privé) ouvriront, en octobre, le centre de commerce et de loisirs "Le Spot" situé 2 boulevard de l'Europe, Évry (91). Programme : 93.000 m<sup>2</sup> de commerces, 23.000 m<sup>2</sup> de loisirs, plus de 25 restaurants sur 10.000 m<sup>2</sup>. Investissement projet : 150 M€.

## RÉGIONS

### INVESTISSEMENTS

### Groupe Vicartem : cession de 5.000 m<sup>2</sup> à Draguignan (83)

Le Groupe Vicartem a cédé à un investisseur privé un retail Park de 5.000 m<sup>2</sup> implanté au sein de la ZI St Hermentaire, Draguignan (83). Utilisateurs : Boulanger ; Maxi bazar ; Schmidt. Conseils : Solimco.

### Altixia Reim : 3.500 m<sup>2</sup> de JMP Expansion à Hautmont (59), 5 M€



Altixia Reim a acquis en Vefa, pour l'Opci Altixia Valeur, un ensemble commercial de 3.486 m<sup>2</sup> dans la zone commerciale de Hautmont-Maubeuge (59). Livraison : fin 2023. Investissement : **+5 M€**. Futurs utilisateurs : Grand Frais ; Basic Fit ; Quick. Vendeur : JMP Expansion. Conseils : LBMB (Maîtres Lucile Chevillard et Charles-Edouard Peschard).

### Streetshop : 606 m<sup>2</sup> de Quality Street à Bordeaux (33)

Streetshop a acquis un local commercial de 606 m<sup>2</sup> avec 5 places de parking privatives, au 23 rue du Professeur Dangeard, Bordeaux (33). Vendeur : Quality Street. Transaction : Cushman & Wakefield.

### AEW : 375 m<sup>2</sup> à Cannes (06)

AEW a acquis, pour son véhicule d'investissement Fondis spécialisé dans les immeubles de commerce, l'immeuble de commerce de 375 m<sup>2</sup> en pleine propriété situé 118 rue d'Antibes, Cannes (06). L'actif de 4 étages a été rénové en 2016 et est loué à Twinset, enseigne italienne de prêt-à-porter avec un bail commercial de 10 ans fermes renouvelé en 2022. Conseils : Baum (Nicolas Baum) ; Gide (Antoine Mary).

### Monoprix : 245 m<sup>2</sup> au Taillan-Médoc (33)



Monoprix sous l'enseigne Monop' a acquis le fonds de commerce du local commercial situé 75 avenue de Soulac, Le Taillan-Médoc (33). Actif : 245 m<sup>2</sup> de surface utile (175 m<sup>2</sup> de surface commerciale + réserve de 69 m<sup>2</sup>), façade de 20 m. Prix du fonds de commerce : 205.000 € NV. Loyer annuel : **36.000 € HT HC**. Cédant : La Vie Claire. Transaction : Louis Vacher – Commerce (service commercial de Réal Group).

### Vaulx-en-Velin (69) : 193 m<sup>2</sup> cédés pour 333.000 €



Un investisseur a acquis les murs du local commercial de 193 m<sup>2</sup> pondérés au rdc, situé 1-9 rue d'Artik, Vaulx-en-Velin (69). Investissement : **333.000 € HD HH**. Transaction : Omnium.

### Norma Capital : 165 m<sup>2</sup> de Whiterock à Lyon 2 (69)

Norma Capital, via sa Scpi Fair Invest, a acquis les murs d'une crèche de 165 m<sup>2</sup>, avec jardin de 84 m<sup>2</sup>, située Place Camille Georges, quartier de la Confluence, Lyon 2 (69). Utilisateur : People & Baby. Vendeur : Whiterock. Transaction : Valoris Real Estate.

## LOCATIONS

### LDLC : 451 m<sup>2</sup> à Champagne-au-Mont-d'Or (69)



LDLC a loué un local commercial de 451 m<sup>2</sup> pondérés au RDC, situé 2 avenue Charles de Gaulle, Champagne-au-Mont-d'Or (69). Loyer annuel : **118.000 € HT HC**. Transaction : Omnium.

**Carrefour Proximité France : 351 m<sup>2</sup> à Lyon 7 (69)**

Carrefour Proximité France a loué un local commercial de 351,04 m<sup>2</sup> pondérés au RDC, situé 131-133 rue de Gerland, Lyon 7 (69). Loyer annuel : **94.770 € HT HC.** Transaction : Omnium.

**Acropole : 260 m<sup>2</sup> à Lyon 2 (69)**

Acropole, salle de sport haut de gamme, a loué un local commercial de 260 m<sup>2</sup> pondérés au 45 quai du Docteur Gailleton, Lyon 2 (69). Loyer annuel : **65.000 € HT HC.** Transaction : Valoris Real Estate.

**Ouiglass : 250 m<sup>2</sup> à Bauvais (60), 109 €/m<sup>2</sup>**

Ouiglass a loué un local commercial de 250 m<sup>2</sup> situé rue Konrad Adenauer, Bauvais (60). Loyer : **109 €/m<sup>2</sup>/an HT HC.** Transaction : Arthur Loyd Oise.

**Pompes Funèbres de France : 246 m<sup>2</sup> à Tassin-la-Demi-Lune (69)**

Pompes Funèbres de France a repris le bail du local commercial de 246 m<sup>2</sup> situé 54 avenue Victor Hugo, Tassin-la-Demi-Lune (69). Transaction : Valoris Real Estate.

**Capso : 218 m<sup>2</sup> à Lyon 9 (69)**

Capso a loué un local commercial de 218 m<sup>2</sup> pondérés au 49 rue de la Claire, Lyon 9 (69). Surfaces : RDC de 200 m<sup>2</sup> + mezzanine de 60 m<sup>2</sup>. Loyer annuel : **48.000 € HT HC.** Transaction : Omnium.

**CHB Trans Sarl : 178 m<sup>2</sup> à Saint-Fons (69)**

CHB Trans Sarl a loué un local commercial de 178 m<sup>2</sup> pondérés au RDC, situé 34 rue Carnot, Saint-Fons (69). Loyer annuel : **18.000 € HT HC.** Transaction : Omnium.

**Cuisinella : 120 m<sup>2</sup> à Lyon 6 (69)**

Cuisinella a loué un local commercial de 120 m<sup>2</sup> pondérés au RDC, situé 35 rue Cuivier, Lyon 6 (69). Loyer annuel : **20.000 € HT HC.** Transaction : Omnium.

**Manpower : 100 m<sup>2</sup> à Meyzieu (69)**

Manpower, agence d'intérim, a loué un local commercial de 104 m<sup>2</sup> utiles au 95T rue de la République, Meyzieu (69). Droit d'entrée : **10.000 € HT.** Loyer annuel : **23.000 € HT HC.** Transaction : Réseau Brokers (Asmik Oudry).

**L'Agencerie : 90 m<sup>2</sup> à Arcachon (33)**

L'Agencerie, agence immobilière, a loué, dans le cadre d'une cession de droit au bail, le local commercial situé 6 cours Lamarque de Plaisance, Arcachon (33). Actif : 90 m<sup>2</sup> sur 2 niveaux, 7 m de vitrine en angle, cour extérieure avec débarras. Loyer annuel : **18.600 € HT HC.** Droit au bail : **50.000 € NV.** Cédant : Swixim. Transaction : Louis Vacher - Commerce (service commercial de Réal Group).

**Avenue Jean Jaurès, Lyon 7 (69) : 70 m<sup>2</sup>, 17.000 €/an**

Une supérette a loué un local commercial de 69,48 m<sup>2</sup> pondérés au RDC du 231 avenue Jean Jaurès, Lyon 7 (69). Loyer annuel : **17.000 € HT HC.** Transaction : Omnium.

**Sam Electronique Sarl : 70 m<sup>2</sup> à Lyon 7 (69)**

Sam Electronique Sarl a loué un local commercial de 70 m<sup>2</sup> pondérés au 9 rue de Marseille, Lyon 7 (69). Loyer annuel : **14.000 € HT HC.** Transaction : Omnium.

**US Polo ASSN : 62 m<sup>2</sup> au Havre (76)**

US Polo ASSN a loué un local commercial de 62 m<sup>2</sup> de surface au sol au 155 rue de Paris, Le Havre (76). Loyer annuel : **10.440 € HT.** Transaction : Réseau Brokers (Sandrine Durand).

**Route de Vienne, Lyon 8 (69) : La Maison des Ronrons**

La Maison des Ronrons a loué un local commercial de 60 m<sup>2</sup> pondérés au RDC, situé 160 route de Vienne, Lyon 8 (69). Loyer annuel : **13.200 € HT HC.** Droit d'entrée : **15.000 € HH.** Transaction : Omnium.

**Legram VG Sarl : 59 m<sup>2</sup> à Lyon 1 (69)**

Legram VG Sarl a loué un local commercial de 59 m<sup>2</sup> pondérés au RDC, situé 23 rue René Leynaud, Lyon 1 (69). Loyer annuel : **12.000 € HT HC.** Transaction : Omnium.

**Rue de la Charité, Lyon 2 (69) : 49 m<sup>2</sup>, 25.000 €/an**

Un salon de tatouage a loué un local commercial de 48,9 m<sup>2</sup> pondérés au 6 rue de la Charité, Lyon 2 (69). Surfaces : 42 m<sup>2</sup> en RDC+ 23 m<sup>2</sup> en mezzanine. Loyer annuel : **25.000 € HT HC.** Transaction : Omnium.

**Cours Lafayette, Lyon 3 (69) : LMJ Sas**

LMJ Sas a loué un local commercial de 47,86 m<sup>2</sup> pondérés au 24 cours Lafayette, Lyon 3 (69). Loyer annuel : **16.000 € HT HC.** Transaction : Omnium.

**Villefranche-sur-Saône (69) : La Petite Modèle, 219 €/m<sup>2</sup>**

La Petite Modèle a loué, dans le cadre d'une cession de droit au bail, un local commercial de 42 m<sup>2</sup> de surface de vente (hors réserve et sanitaire) situé 563 rue nationale, Villefranche-sur-Saône (69). Valeur locative : 219 €/m<sup>2</sup>/an HT HC. Droit au bail : **45.000 € HD.** Ex-utilisateur : Griffon Mode. Transaction : Valoris Real Estate.

**Crousty Pizza : 230 m<sup>2</sup> à Luisant (28), 94 €/m<sup>2</sup>**

Crousty Pizza a loué un local commercial de 230 m<sup>2</sup> au 15 avenue Maurice Maunoury, Luisant (28). Surface : 80 m<sup>2</sup> de surface commerciale, 150 m<sup>2</sup> de stockage. Travaux prévus avec 6 mois de franchise de loyer. Valeur locative : **94 €/m<sup>2</sup>/an HT HC.** Bailleur : Sci Jestone. Transaction : Isare Immobilier (Nicolas Germain).

**INTERNATIONAL****INVESTISSEMENT****Iroko ZEN : 20.000 m<sup>2</sup> en Espagne pour 26,5 M€**

Iroko ZEN a acquis un parc d'activité commerciale de 20.000 m<sup>2</sup> sur la commune de L'Elia, Valence, Espagne. Utilisateur principal : Leroy Merlin (10.000 m<sup>2</sup>). Investissement : **26,5 M€ HD.** Conseils : Rubio Laporta ; VMT ; Iremcap.

**OPÉRATION****Mitiska REIM : 17.200 m<sup>2</sup> en Belgique**

Mitiska REIM a ouvert un retail park de 11 cellules totalisant 17.157 m<sup>2</sup> (GLA) au sein du quartier Enee, Gembloux, Belgique. Utilisateurs : Lidl ; Aveve ; JYSK ; La Foir'Fouille ; Vanden Borre ; Vanden Borre Kitchen ; Maxi Zoo ; McDonald's ; KoJump ; Mi12 Fun Center ; Offside Football.

# ACTIVITÉ ET LOGISTIQUE

## RÉGION PARISIENNE

### INVESTISSEMENTS

#### Inéa : 15.300 m<sup>2</sup> d'Alsei à Chalifert (77), 28 M€



Inéa, via sa filiale Flex Park, a acquis en Vefa le parc d'activités "Innovospace" à Chalifert (77). Programme de 15.315 m<sup>2</sup> : 11.546 m<sup>2</sup> d'activités en RDC, 3.769 m<sup>2</sup> de bureaux en mezzanine. Livraison : 1ère tranche fin mai 2024, 2ème tranche au plus tard fin 2025. Investissement : 27,8 M€. Vendeur : Alsei.

#### Sodeval : 10.000 m<sup>2</sup> à Vélizy-Villacoublay (78)

Sodeval a acquis un ensemble d'activité sur un terrain de 6.500 m<sup>2</sup> au 9-15 avenue Louis Breguet, Vélizy-Villacoublay (78). Programme de 10.000 m<sup>2</sup> (R+4) : démolition partielle des existants et construction d'un bâtiment neuf en hub multi-services à destination des artisans, TPE et PME. Certification : Breeam Excellent.

#### Chelles Invest : 2.420 m<sup>2</sup> à Chelles (77) pour 1,7 M€

Chelles Invest a acquis un local d'activité de 2.420 m<sup>2</sup> situé rue Gustave Eiffel, Chelles (77). Investissement : 1.680.000 € HD HH. Transaction : Scamac-Immo.

#### Golf Plus : 2.300 m<sup>2</sup> de Spirit à Flins-sur-Seine (78), 3,7 M€

Golf Plus, spécialiste du golf en France, a acquis un bâtiment d'entrepôt et de bureaux de 2.300 m<sup>2</sup> situé au 11-15 rue des Chevries, Flins-sur-Seine (78). Investissement : 3.717.316 € HT HD. Golf Plus intégrera ses nouveaux locaux début 2024. Vendeur : Spirit. Transaction : Evolis.

#### Kafex Gestion : 3.233 m<sup>2</sup> à Noisiel (77) pour 2,3 M€

Kafex Gestion a acquis un local d'activité de 3.233 m<sup>2</sup> situé rue de la Mare Blanche, Noisiel (77). Investissement : 2.270.000 € HD HH. Transaction : Scamac-Immo.

#### Sci Verthi : 430 m<sup>2</sup> à Torcy (77), 1.605 €/m<sup>2</sup>

Sci Verthi a acquis un local d'activité de 430 m<sup>2</sup> situé allée du Plateau, Torcy (77). Investissement : 690.000 € HD HH. Transaction : Scamac-Immo.

#### Sci Patte de Loup : 190 m<sup>2</sup> à Paray-Vieille-Poste (91), 1.947 €/m<sup>2</sup>

La Sci Patte de Loup a acquis un local d'activité de 190 m<sup>2</sup> situé avenue du Général de Gaulle, Paray-Vieille-Poste (91). Investissement : 370.000 € HD HH. Transaction : Scamac-Immo.

#### Daniel Liu : 103 m<sup>2</sup> à Cergy (95), 1.116,50 €/m<sup>2</sup>

Daniel Liu a acquis un local d'activité de 103 m<sup>2</sup> situé avenue des Genottes, Cergy (95). Investissement : 115.000 € HD HH. Transaction : Scamac-Immo.

### LOCATIONS

#### Saclay (91) : Befasur 2.600 m<sup>2</sup>



Une société industrielle a loué en Befasur un bâtiment d'activité de 2.589 m<sup>2</sup> au sein du parc d'activités "GreenTech" situé avenue de Bréhat, Villebon-sur-Yvette (91) - Saclay. Bailleur : Spirit Entreprises. Transaction : NCT Conseil.

#### Heng Sieng : 910 m<sup>2</sup> à Alfortville (94)

Heng Sieng, production de soja, a loué un local d'activités de 910 m<sup>2</sup> situé 71 rue Etienne Dolet, Alfortville (94). Loyer annuel : 78.000 € HT HC. Transaction : Réseau Brokers (Martial Bui).

#### Bbcar Paris : 860 m<sup>2</sup> à Wissous (91), 150 €/m<sup>2</sup>

Bbcar Paris (Cargo Montparnasse) a loué un local d'activité de 860 m<sup>2</sup> situé boulevard Arago, Wissous (91). Loyer annuel : 129.000 € HT HC. Transaction : Scamac-Immo.

#### Bois 2 Bout Charpente : 842 m<sup>2</sup> à Collégien (77)

La société Bois 2 Bout Charpente a loué un local d'activité avec bureaux de 842 m<sup>2</sup> à Collégien (77). Transaction : EOL.

#### Konekto : 808 m<sup>2</sup> à Collégien (77), 98 €

Konekto a loué un local d'activité de 808 m<sup>2</sup> situé rue de Lamirault, Collégien (77). Loyer annuel : 79.435 € HT HC. Transaction : Scamac-Immo.

#### U Design : 612 m<sup>2</sup> à Villeneuve-Saint-Georges (94), 89 €/m<sup>2</sup>

U Design a loué un local d'activité de 612 m<sup>2</sup> situé avenue de Choisy, Villeneuve-Saint-Georges (94). Loyer annuel : 54.468 € HT HC. Transaction : Scamac-Immo.

### OPÉRATION

#### Urban Pro : restructuration de 6.400 m<sup>2</sup> à Neuilly-Plaisance (93)

Urban Pro développera une résidence artisanale (type de parc d'activités) gérée pour l'accueil et le développement de 28 entreprises productives locales dans la zone d'activité des Renouillères, Neuilly-Plaisance (93). Ce projet consiste en la restructuration et la valorisation d'un bâtiment d'activité et de bureaux existant de 6.400 m<sup>2</sup> en site occupé. Livraison : T1 2024. Conseil : Valteos.

## RÉGIONS

### INVESTISSEMENTS

#### La Française REM : 50.400 m<sup>2</sup> de Harbert Management Corporation à Pont-d'Ain (01)

La Française REM a acquis un entrepôt logistique de 50.405 m<sup>2</sup> situé 360 rue de la Batie, Pont-d'Ain (01). Vendeur : Harbert Management Corporation. Conseils : JLL ; Lexfair ; Reed Smith ; Builders and Partners ; Étude Screeb ; DLA Piper ; Etyo.

#### Arkéa Reim : 4 actifs de 6<sup>e</sup> Sens Immobilier en France, 24 M€

Arkéa Reim, agissant pour la Sci Territoires Avenir, a acquis un portefeuille logistique comprenant 4 actifs neufs totalisant 16.783 m<sup>2</sup>, répartis sur les communes de Ludres (54), Saint-Ségal (29), La Vergne (17) et Appoigny (89). Utilisateur : Kuehne + Nagel, baux fermes de 9 ans et 6 mois. Investissement : 24 M€. Vendeur : 6<sup>e</sup> Sens Immobilier. Conseils : Étude notariale Oudot & Associés (Valérian Conrad) ; Lacourte Raquin Tatar (Emilie Capron) ; Etyo (Damien Collet).

Retrouvez toutes nos transactions dans la Base des transactions M<sup>2</sup> [www.lettrem2.com](http://www.lettrem2.com)

## Jesma Real Estate : 7.720 m<sup>2</sup> de Logadis à Malesherbes (45)



Jesma Real Estate a acquis un entrepôt logistique de 7.716 m<sup>2</sup> sur un foncier de 36.000 m<sup>2</sup> à Malesherbes (45). Cet entrepôt, disponible à la commercialisation, dispose de 10 quais niveleurs et de racks d'une capacité de 7.500 palettes. Vendeur : Logadis. Conseils : Delrez Graux Jacques Karnik ; Rolle ; NCT.

## Alderan : 3.400 m<sup>2</sup> de 6<sup>e</sup> Sens Immobilier à Fléville-devant-Nancy (54)

Alderan a acquis une plateforme de messagerie de 3.391 m<sup>2</sup> SDP à Fléville-devant-Nancy (54). Utilisateur : GT Solutions à travers un bail 3/6/9 ans. Ex-utilisateur : Kuehne + Nagel. Vendeur : 6<sup>e</sup> Sens Immobilier. Conseils : Bremens ; BNP Paribas Real Estate.

## Bellérophon Reim : 1.580 m<sup>2</sup> à Saint-Herblain (44)

Bellérophon Reim a acquis un ensemble à usage d'activités, stockage et bureaux de 1.580 m<sup>2</sup>, sur un terrain de 2.440 m<sup>2</sup>, au 22 rue du Coutelier, Saint-Herblain (44). Parallèlement, un bail commercial de 10 ans, dont 9 ferme, a été signé au profit d'une association d'aide à l'insertion par l'activité économique. Financement : Caisse d'Épargne Bretagne Pays de Loire. Conseil : Maleval (Me Jean-Baptiste Maleval).

## Gruchy : 1.300 m<sup>2</sup> à Beauvais (60), 453 €/m<sup>2</sup>

L'entreprise familiale de combustibles Gruchy a acquis un local d'activité de 1.300 m<sup>2</sup> situé rue de Pentemont, Beauvais (60). Investissement : 453 €/m<sup>2</sup> HD HH. Transaction : Arthur Loyd Oise.

## CrazyMo : 860 m<sup>2</sup> à Genas (69)

CrazyMo a acquis un local industriel de 860 m<sup>2</sup> au 4 rue Jean Perrin, Genas (69). Investissement : 860.000 € HD HH. Vendeur : Sci Leleux. Transaction : Brice Robert Arthur Loyd.

## Einstein Invest : 292,6 m<sup>2</sup> à Genay (69)

Einstein Invest a acquis un local industriel de 292,6 m<sup>2</sup> au sein de Solar Park, Genay (69). Investissement : 417.410,2 € HD HH. Vendeur : Sccv Genay - Rue Ampère. Transaction : Sorovim ; Brice Robert Arthur Loyd.

## LOCATIONS

### Boulevard Guéidon, Marseille (13) : Elya Maje

La société Elya Maje, spécialisée dans le commerce de cosmétiques et la formation de prothésiste ongulaire, a loué un entrepôt de 423 m<sup>2</sup> et 360 m<sup>2</sup> de bureaux (783 m<sup>2</sup> au total) situés boulevard Guéidon, Marseille (13). Transaction : EOL.

### À Vos Cagettes : 682 m<sup>2</sup> à Saint-Priest (69)

La société À vos cagettes a loué un local d'activité avec bureaux de 682 m<sup>2</sup> à Saint-Priest (69). Transaction : EOL.

### Disposition : 600 m<sup>2</sup> à Mortefontaine-en-Thelle (60)



Disposition a loué un local d'activité de 600 m<sup>2</sup> situé sur la RN1 La Mare d'Ovillers, Mortefontaine-en-Thelle (60). Transaction : Arthur Loyd Oise.

### Buy Smart : 468 m<sup>2</sup> à Sainte-Maxime (83), 105,96 €/m<sup>2</sup>

Buy Smart a loué un local d'activité de 468 m<sup>2</sup> au sein du Parc de Sainte-Maxime, Sainte-Maxime (83). Loyer annuel : 49.588 € HT HC. Transaction : Scamac-Immo.

### Austral Solar : 350 m<sup>2</sup> à Tillé (60)

Austral Solar a loué un local d'activité de 350 m<sup>2</sup> situé avenue des Pommerets, Tillé (60). Transaction : Arthur Loyd Oise.

### RMF : 300 m<sup>2</sup> à Saint-Priest (69)

RMF, entreprise spécialisée dans la fabrication et poses de menuiseries aluminium, a loué un local professionnel de 300 m<sup>2</sup> situé 12 rue des Marguerites, Saint-Priest (69). Loyer annuel : 27.600 € HT HC. Transaction : Réseau Brokers (Karim Hammouche).

### LS Isolation : 190 m<sup>2</sup> à Beauvais (60), 82 €/m<sup>2</sup>

LS Isolation a loué un local d'activité de 190 m<sup>2</sup> situé rue Konrad Adenauer, zone des Champs Dolents, Beauvais (60). Loyer annuel : 82 €/m<sup>2</sup> HT HC. Transaction : Arthur Loyd Oise.

### Vit'express : 189 m<sup>2</sup> à Saint-Genis-Laval (69)

La société Vit'express a loué un local d'activité de 189 m<sup>2</sup> à Saint-Genis-Laval (69). Transaction : EOL.

## MD-Construction : 186 m<sup>2</sup> à Blyes (01)

MD-Construction a loué un local d'activité de 186 m<sup>2</sup> en bon état, situé 55 allée des Prunus, Blyes (01). Loyer annuel : 77,96 €/m<sup>2</sup> HT HC. Transaction : Evolis.

## Cenatho : 171 m<sup>2</sup> à Lyon 6 (69), 190 €/m<sup>2</sup>

Cogimex France SA a loué un local d'activité de 416 m<sup>2</sup> situé rue Delizy, Pantin (93). Loyer annuel : 66.560 € HT HC. Transaction : Scamac-Immo.

## OPÉRATION

### Generali RE : 13.000 m<sup>2</sup> à Corbas (69)

Generali Real Estate a livré un actif logistique au sein de la ZI Lyon Sud Est, Corbas (69). Programme : 13.000 m<sup>2</sup> de surface totale, dont 10.500 m<sup>2</sup> de messagerie et stockage et plus de 2.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Architecte : Soho. Utilisateur : Sterne. L'actif a été acquis par Generali Real Estate Logistics Fund auprès de PRD. Conseils : Faith Avocats ; Étude Oudot ; Etyo ; B27 ; Leufflen ; Delorme ; Salanson ; Bonfils ; Poulain-Charpentier ; Sorovim Investissement.

## INTERNATIONAL

### INVESTISSEMENT

### Iroko ZEN : 32.000 m<sup>2</sup> en Espagne pour 18,5 M€

Iroko ZEN a acquis une plateforme logistique Prime de 32.000 m<sup>2</sup> à Léon, ville au nord-ouest de l'Espagne. Utilisateur : Decathlon. Investissement : 18,5 M€ hors droits. Taux de rendement immédiat : 6,3 % AEM. Conseils : King & Wood Mallesons ; VMT ; Iremcap.

## OPÉRATION

### Garbe : 21.000 m<sup>2</sup> en Allemagne



Garbe Industrial Real Estate réalise une plateforme logistique de 21.000 m<sup>2</sup> située sur l'autoroute A10, Nord Ouest de Berlin, Allemagne. Programme : 20.000 m<sup>2</sup> d'espace logistique, 20 quais de chargement, environ 1.000 m<sup>2</sup> de bureaux et de locaux sociaux, 2 portes sectionnelles, 60 parkings pour voitures, 4 parkings pour camions, terrain de 146.000 m<sup>2</sup>. Investissement projet : 70 M€. Livraison : T1 2024.

## HÔTELS ET RÉSIDENCES GÉRÉES

## PARIS

## INVESTISSEMENTS

**Tikehau Capital : cession de l'hôtel 4\* "Touraine Opéra"**

Tikehau Capital a cédé à un groupe familial l'hôtel 4\* "Touraine Opéra" de 39 chambres, situé 73 rue Taitbout, Paris 9. Conseils : Desfilis ; Cabinet Herbert Smith Freehills.

**[Précision] BNP Paribas REIM : cession de 1.930 m<sup>2</sup>, 30 M€**

BNP Paribas REIM a cédé une résidence hôtelière de 1.930 m<sup>2</sup> (47 chambres) située au 4-6 rue Leroux, Paris 16. Acquéreur : investisseur privé. Investissement : 30 M€. Transaction : BNP Paribas Real Estate Conseil Habitation et Hospitality, dans le cadre d'un mandat co-exclusif avec Catella Property.

## RÉGION PARISIENNE

## OPÉRATION

**Groupe WS/Extendam : résidence d'affaires et de tourisme à Boulogne-Billancourt (92)**

Le Groupe WS et Extendam réaliseront la transformation d'un immeuble obsolète de 770 m<sup>2</sup> en R+6 en résidence d'affaires et de tourisme sous l'enseigne WS, située 83 avenue André Morizet, Boulogne-Billancourt (92). Financement : Carte Financement.

Retrouvez toutes nos transactions dans la Base des transactions M<sup>2</sup> [www.lettrem2.com](http://www.lettrem2.com)

## RÉGIONS

## OPÉRATION

**Vinci Immobilier : 5.400 m<sup>2</sup> pour Dalofi à Lyon-Saint-Exupéry (69)**

Vinci Immobilier, promoteur, et Dalofi, investisseur, ont signé un contrat de promotion immobilière (CPI) pour la réalisation d'un hôtel 3\* Hampton By Hilton au sein de l'aéroport de Lyon Saint-Exupéry (69). Programme : 5.388 m<sup>2</sup> (SDP) environ, 120 chambres, 935 m<sup>2</sup> environ de surface bureaux (centre d'affaires de 459 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage de l'hôtel, espace de coworking, 2 salles de réunions situées dans le bâtiment annexe). Lancement des travaux : avril 2023. Livraison : T2 2025. Architecte : International Architecture.

## INTERNATIONAL

## INVESTISSEMENTS

**Catella European Residential : 14.000 m<sup>2</sup> en Allemagne, 50 M€**

Catella European Residential Fund a acquis un projet résidentiel pour seniors situé sur le bord du lac Zwenkau, près de Leipzig, Allemagne. Programme de 14.000 m<sup>2</sup> : 137 logements répartis sur 4 bâtiments, espaces communs, café de jour. Livraison : été 2025. Montant de l'investissement : environ 50 M€. Vendeur : Seebad Erholungsraum GmbH.

**Euryale : 6.100 m<sup>2</sup> du Groupe Excelsoins au Québec, 20 M€**

Euryale, agissant pour la Scpi Pierval Santé, a acquis une résidence médicalisée pour seniors de 6.080 m<sup>2</sup> située 33 avenue Argyle, Saint-Lambert, Québec, Canada. Exploitant : Groupe Excelsoins, bail de 25 ans ferme. Investissement : 20 M€. Vendeur : Groupe Excelsoins. Conseils : Cabinet d'avocats De Grandpré Chait ; PointCo Capital.

**Cofinimmo : 1.700 m<sup>2</sup> aux Pays-Bas, 5 M€**

Cofinimmo a acquis un centre de consultations médicales entièrement neuf et opérationnel, d'une superficie de plus de 1.700 m<sup>2</sup>, situé Frans Erensstraat 12, Sittard, Pays-Bas. Investissement : environ 5 M€.

**Threestones Capital : maison de retraite en Espagne**

Threestones Capital a acquis une maison de retraite de 86 lits sur 2 étages située Rúa Segadores, Rubiá, Espagne. Futur exploitant : Mimara Residencial. Conseils : Pavia e Ansaldo ; Drees & Sommers ; Savills.

**Foncière Magellan : 3 actifs de santé en Belgique**

La Foncière Magellan, agissant pour la Scpi Foncière des Praticiens, a acquis en Vefa 3 maisons d'accueil spécialisées, d'environ 5.000 m<sup>2</sup> chacune, en Belgique :

- Rue de Neuville à Philippeville,
- Rue de Franchimont à Villers-le-Gambon,
- Rue du Châlon à Chimay.

Vendeurs : Iaci Real Estate et 2 entrepreneurs de Charleroi dont Thierry Baleriaux. Livraisons : entre le T4 2024 et le T2 2025. Utilisateur : INQHAS, baux fermes de 25 ans.

## OPÉRATION



**Hilton : "Hotel Montera Madrid, Curio Collection by Hilton" en Espagne**  
Hilton a ouvert son hôtel "Montera Madrid", Curio Collection by Hilton" situé Calle de la Montera, Madrid, Espagne. Offre : 93 chambres/suites, restaurant "La Braseri", bar "El Cielo de Chicote".

## LOGEMENTS

## PARIS

## INVESTISSEMENT

**Swiss Life AM/Cedrus & Partners : 1.000 m²**

Swiss Life Asset Managers France et Cedrus & Partners, agissant pour le compte de l'Opcci Immobilier Impact Investing, ont acquis un ensemble résidentiel de 15 logements neufs et 3 plateaux bruts, totalisant près de 1.000 m² SHAB, situé 43-45 rue du Capitaine Ferber, Paris 20. Livraison : juillet 2023. Ce bien sera mis à disposition du Samusocial de Paris à l'été 2023 à l'euro symbolique pour une durée de 10 ans. Vendeurs : Sogeprom ; Envi. Architecte : A+A Architectes.

## RÉGION PARISIENNE

## OPÉRATIONS

**Vinci Immobilier/Brownfields : 27.000 m² à Suresnes (92)**

Vinci Immobilier et Brownfields, promoteurs, ont lancé les travaux du projet mixte "Métamorphose" situé 33 quai Gallieni, Suresnes (92). Programme de 27.000 m² : 238 logements vendus en bloc à CDC Habitat, résidence "Bikube" de 170 chambres cédée en Vefa, hôtel 4\* de 104 chambres sous l'enseigne "Tribe", commerce, crèche privée, 436 parkings. Livraison : T1 2026. Architecte : Bridot Partenaires Architectes.

**Groupe Coreal : 11 logements au Kremlin-Bicêtre (94)**

Le Groupe Coreal, promoteur, a livré sa première résidence à structure entièrement métallique au 47 avenue de Fontainebleau, Le Kremlin-Bicêtre (94). Programme : 11 logements répartis sur 8 niveaux, 1 local commercial en RDC. Maître d'ouvrage : Sci du 47 ADF. Maître d'œuvre : Comoe. Architecte : AU4G Architectes.

Retrouvez toutes nos transactions dans la Base des transactions M² [www.lettrem2.com](http://www.lettrem2.com)

## RÉGIONS

## INVESTISSEMENT

**Catella-Elithis : tour de 76 logements au Havre (76), 19 M€**

Le fonds Catella-Elithis a acquis la tour Elithis, projet résidentiel à énergie positive de 76 logements, implantée dans le quartier "Eure", Zac Dumont Durville, Le Havre (76). Livraison : 2025. Développeur : Elithis Groupe. Investissement : 19 M€. Architecte : Thomas Coldefy.

## OPÉRATIONS

**Constructa Les Editeurs Urbains : "Vatée" à Huningue (68)**

Constructa Les Editeurs Urbains posera, le 26 mai, la 1<sup>ère</sup> pierre de la résidence de coliving "Vatée" située 1 allée des Marronniers, Huningue (68). Programme : 5.000 m², 200 unités d'hébergement sur 9 étages, 300 m² de services, sauna, salle de sport, rooftop. Livraison : T4 2024. Exploitant : Colonies. Architecte : Nicolas Laisné Architectes.

**Verecchia : 151 logements à Amiens (80)**

Verecchia a remporté un concours, lancé par la ville d'Amiens, pour la construction de logements sur la parcelle 2B de la Zac Intercampus, Amiens (80). Programme : 151 logements (110 collectifs/41 individuels), 265 arbres seront plantés. Pilotage du projet : SEM Amiens Aménagement.

**Elithis : 4.500 m² à Bordeaux (33)**

Elithis a obtenu son permis de construire sans affectation pour la réalisation du programme "Tebio" à l'angle de la rue de la Louisiane/rue de l'Orénoque, Zac Saint Jean Belcier, Bordeaux (33). Projet de 4.500 m² : bureaux ou logements dans les étages pour 4.100 m² SDP (l'intention actuelle est majoritairement résidentielle), crèche en RDC pour 400 m² SDP. Démarrage des travaux : début 2024. Livraison : T1 2026. Architecte : Canal architecture.

**Groupe Bécarré : 2 résidences sur l'île de la Réunion (97)**

Le Groupe Bécarré, promoteur, réalisera 2 résidences sur l'île de la Réunion (97) :

- "Green Azur" de 61 logements (du T2 au T4) située 3 rue Bach, Sainte-Marie (97). Architecte : Atelier Architectes & Ingénieurs. Commercialisateurs : B² Haussmann ; Immo-Fina ; Okare Immobilier.
- "Cap Bellepierre" de 53 logements (du T2 au T4) située 113 allée des Saphirs, Bellepierre, Saint-Denis (97). Architecte : Atelier Architectes & Ingénieurs. Commercialisateurs : B² Haussmann ; Runimmo ; Immo-Fina.

**Groupe Giboire : 48 logements à La Baule-Escoublac (44)**

Le Groupe Giboire, promoteur, a lancé la commercialisation du programme résidentiel "Canopée" situé avenue de la Mer, La Baule-Escoublac (44). Programme : 48 appartements (24 T2, 11 T3, 8 T4, 3 T5 et 2 T6), 63 parkings. Démarrage des travaux : septembre 2023. Livraison : T1 2026. Architecte : Asa Imbert.

**MGM Constructeur : "Le Clos Marlioz" à Aix-les-Bains (73)**

MGM Constructeur a posé la 1<sup>ère</sup> pierre de la résidence "Le Clos Marlioz" située avenue Marlioz, Aix-les-Bains (73). Programme : 43 appartements de 2 à 5 pièces, toitures mansardées, prestations de standing, espaces extérieurs (jardin, terrasse ou balcon). Livraison : T4 2024. Architecte : ARCH20.

**Eiffage Immobilier : 26 logements à Limoges (87)**

Eiffage Immobilier, maître d'ouvrage, réalise la reconversion d'un immeuble de bureaux en résidence de 26 logements totalisant 1.345 m² SHAB au 50-80 rue Pierre et Marie Curie, Limoges (87). Livraison : décembre 2024. Architecte : Gérard Valleron architectes.

# GRILLES LOCATIVES

## ADDITIONNELLES

Pour compléter les transactions majeures, la Lettre M<sup>2</sup> scanne aussi pour vous une liste encore plus complète de transactions locatives, reflet du cœur du marché.

	CLASSE D'ACTIFS	PRENEUR	SURFACE M <sup>2</sup>	LOYER €/M <sup>2</sup> HT HC	TRANSACTION	BAILLEUR
Paris 12						
Rue de Docteur Goujon	Commerces	Sarl Christopher & Fils	40	435	Scamac-Immo	-
Paris 13						
20 rue du Champ de l'Alouette	Bureaux	Fibois Ile-de-France	86	406	Evolis	-
Paris 15						
70 rue Mademoiselle	Bureaux	Studio Light	96	375	Evolis	-
Paris 20						
52 rue de la Py	Commerces	F.T.P. Plus	40	275	Evolis	-
Chessy (77)						
Le Jazz 24-26 avenue Herge	Bureaux	Aksis	100	220	Evolis	-
Collégien (77)						
Rue de Lamirault	Activités	Konekto	808	98	Scamac-Immo	-
Lognes (77)						
Espace Lognes 1 boulevard Malvoisine	Bureaux	Funny Crèche	160	133	Evolis	-
Ozoir-la-Ferrière (77)						
Rue Robert Schuman	Activités	Matsya	220	136	Scamac-Immo	-
Jouy-en-Josas (78)						
3bis rue du Petit Robinson	Bureaux	S'Course	150	120	Evolis	-
Mareil-sur-Mauldre (78)						
14bis route de Mantes	Activité	Hestia Protect	126	162	Evolis	-
Bièvres (91)						
Bâtiment 13 4 route de Gisy	Bureaux	Cuvelec Cuve Électricité	108	100	Evolis	-
Vierrières-le-Buisson (91)						
Impasse de la Noisette	Activité	Baka Sport	177	155	Scamac-Immo	-
Asnières-sur-Seine (92)						
99 quai du Docteur Dervaux	Bureaux	La Manufacture	135	250	Evolis	-
Boulogne-Billancourt (92)						
66 rue Escudier	Bureaux	Viavoo	91	400	Evolis	-
33 rue Traversière	Bureaux	Pharmacie Nouvelle	123	236	Evolis	-
Montrouge (92)						
54 rue Gabriel Peri	Bureaux	Comptacom	125	269	Evolis	-
Saint-Denis (93)						
Chemin du Moulin Basset	Activités	Vitaris - Groupe Tunstall France	99	146	Scamac-Immo	-
Tremblay-en-France (93)						
Roissypole Rue des Pointes	Activités/ Bureaux	Apparel Distribution	276	30.384/an	EOL	Aéroports de Paris

### LES VALEURS LOCATIVES DU MOIS

#### SARL CHRISTOPHER & FILS

Rue de Docteur Goujon

Paris 12

40 m<sup>2</sup> de commerces

Loyer : 435 €/m<sup>2</sup>/an HT HC

Transaction : Scamac-Immo

435 €

**SCAMAC** IMMO

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

	CLASSE D'ACTIFS	PRENEUR	SURFACE M <sup>2</sup>	LOYER €/M <sup>2</sup> HT HC	TRANSACTION	BAILLEUR
<b>Cachan (94)</b>						
Reflex 191 avenue Aristide Briand	Bureaux	Wia Sourcing	159	186	Evolis	-
<b>Rosny-sous-Bois (94)</b>						
Rue Philibert Hoffmann	Activités	Bip Assistance	56	229	Scamac-Immo	-
<b>Rungis (94)</b>						
Place de la Logistique	Activités	Yi Shang Tang	175	204	Scamac-Immo	-
<b>Villeneuve-Saint-Georges (94)</b>						
Avenue de Choisy	Activités	Timac Event	66	130	Scamac-Immo	-
Avenue de Choisy	Activités	Prego	93	130	Scamac-Immo	-
Avenue de Choisy	Activités	U Design	612	89	Scamac-Immo	-
Avenue de Choisy	Activités	From French To You	134	130	Scamac-Immo	-
<b>Wissous (94)</b>						
Boulevard Arago	Activité	Bbcar Paris (Cargo Montparnasse)	860	150	Scamac-Immo	-
<b>Saint-Ouen-l'Aumone (95)</b>						
6 rue de l'Equerre	Activités	Agiscom Groupe	112	145	Evolis	-
<b>Saint-Doulchard (18)</b>						
Rue du Briou	Commerces	Rent-A-Car	200	33600	Réseau Brokers	-
<b>Nice (06)</b>						
28 rue Vernier	Commerces	Chez Zak	18	5.256/an	Réseau Brokers	-
<b>Labège (31)</b>						
51 rue Ampère	Bureaux	Cabinet E.A.S.I.	85	116	Valteos	-
<b>Bègles (33)</b>						
10 rue Denis Papin	Commerces	Taste & Wok	1.485	185.625/an	Réseau Brokers	-
<b>Bordeaux (33)</b>						
12 Quai de la Monnaie	Bureaux	Bob El Web	90	155	Evolis	-
<b>Mérignac (33)</b>						
7 rue Gutenberg	Bureaux	Idea Expertises	140	120	Evolis	-
<b>Chambray-les-Tours (37)</b>						
73 avenue de la République	Commerces	Quincaillerie Setin	733	75.000/an	Arthur Loyd Tours	-
<b>Joue-les-Tours (37)</b>						
1/3 rue de Freyssinet	Commerces	Sarl Dental Partner Services	330	25.000/an	Arthur Loyd Tours	-
<b>Parçay-Meslay (37)</b>						
Rond-point de l'Avion	Activités	Esquiss'Line	760	54.000/an	Réseau Brokers	-
<b>Tours (37)</b>						
8 place Jean-Jaurès	Bureaux	Cogedim - Gestion	150	24.000/an	Arthur Loyd Tours	-
<b>Lille (59)</b>						
19 avenue le Corbusier	Bureaux	Sarl Decaprix	84	275	Evolis	-
<b>Obernai (67)</b>						
67 boulevard de l'Europe	Commerces	Maxi Zoo	320	41.600/an	Réseau Brokers	-

#### LES VALEURS LOCATIVES DU MOIS

##### TASTE & WOK

10 rue Denis Papin  
Bègles (33)  
1.485 m<sup>2</sup> de commerces  
Loyer : 185.625 €/an HT HC  
Transaction : Réseau Brokers

125 €/M<sup>2</sup>



	CLASSE D'ACTIFS	PRENEUR	SURFACE M <sup>2</sup>	LOYER €/M <sup>2</sup> HT HC	TRANSACTION	BAILLEUR
<b>Brignais (69)</b>						
287 rue Barthélémy Thimonnier	Activités/ Bureaux	France Hygiène Ventilation	285	28.800/an	Réseau Brokers	-
<b>Champagne-au-Mont-d'Or (69)</b>						
17 rue des Rosiéristes	Bureaux	Wattsense	411	175	Valoris Real Estate	-
Racing Park	Bureaux	GSF Mercure	363	63.525/an	Brice Robert Arthur Loyd	Keys Techlid
Le Carré d'Argent	Bureaux	Vera Pilo Collections	84	10.920/an	Brice Robert Arthur Loyd	Carré d'Argent
<b>Chassieu (69)</b>						
11 rue Jacques Monod	Activités	Sarl Hervé del Signore	342	30.000/an	Brice Robert Arthur Loyd	-
Mi Park	Activités	Lyon Sport & Communication	243	26.570/an	Brice Robert Arthur Loyd	Sci Benel
14 rue des Frères Lumière	Activités	TVI Brandolini	1.320	85.000/an	Brice Robert Arthur Loyd	Sci Mogere
<b>Genas (69)</b>						
3 rue Louis Lachenal	Bureaux	Icojob	80	100	Evolis	-
<b>Lyon (69)</b>						
8 rue des Girondins	Bureaux	Esprit Belle Cosmetics	43	10.700/an	Brice Robert Arthur Loyd	-
64 cours de la Liberté	Bureaux	Anima	65	200	Valoris Real Estate	Selfia
9 rue de la République	Bureaux	Reflét Digital	271	300	Valoris Real Estate	-
<b>Oulins (69)</b>						
25 avenue des Saules	Bureaux	Efficience et Optimisation	151	21.970/an	Réseau Brokers	-
<b>Saint-Priest (69)</b>						
Iléna Park - Mylan	Bureaux	Mesaroli Logistica	261	32.625/an	Brice Robert Arthur Loyd	Perial
Iléna Park - Mylan	Bureaux	Equans	1.700	221.000/an	Brice Robert Arthur Loyd	Perial
<b>Vénissieux (69)</b>						
Parc Figueras	Activités	Probat'Imm	132	14.500/an	Brice Robert Arthur Loyd	Sci Parc Périphérique 2022
<b>Villeurbanne (69)</b>						
3/6 place Charles Hernu	Bureaux	Fonction Support	134	165	Valoris Real Estate	Kobaltt
<b>Le Havre (76)</b>						
155 boulevard de Strasbourg	Commerces	Speed Queen	100	14.940/an	Réseau Brokers	-
<b>Hyerès (83)</b>						
Rue de la Forge	Activités	Sasu Matériel Médical du Littoral	150	108	Scamac-Immo	-
<b>Sainte-Maxime (83)</b>						
Parc de Sainte Maxime	Activités	Buy Smart	468	106	Scamac-Immo	-
<b>Sollies-Pont (83)</b>						
Avenue Jean Brunet	Activités	Rénovation Durable	67	176	Scamac-Immo	-

#### LES VALEURS LOCATIVES DU MOIS

##### WATTSense

17 rue des Rosiéristes  
Champagne-au-Mont-d'Or (69)  
411 m<sup>2</sup> de bureau  
Loyer : 175 €/m<sup>2</sup>/an HT HC  
Transaction : Valoris Real Estate

175 €





INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS/PRIVÉS/FONCIÈRES - PROMOTEURS  
EXPERTS - BROKERS - GESTIONNAIRES - CONSTRUCTEURS - ARCHITECTES  
COLLECTIVITÉS TERRITORIALES - AMÉNAGEURS - AVOCATS - NOTAIRES

## L'OFFRE DE LA LETTRE M<sup>2</sup>



**LE FLASH M<sup>2</sup>**  
Les transactions clés,  
tous les jours par e-mail  
(5 adresses/abonnement)

**LA LETTRE M<sup>2</sup>**  
Le mensuel d'analyse,  
tous les mois  
(format papier/digital)

**LA BASE DES  
TRANSACTIONS M<sup>2</sup>**  
Les transactions  
publiées par la Lettre M<sup>2</sup>  
depuis 2012 sur  
lettrem2.com

**LA BASE  
DVF**  
Les transactions  
publiées par l'Etat  
depuis 2014 sur  
lettrem2.com



I  
N  
F  
O  
R  
M  
A  
T  
I  
O  
N

D  
A  
T  
A

## PROJETS - TERRITOIRES

La Lettre M<sup>2</sup> 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.

### SNCF Immobilier - Libourne (33)

**Objet** : consultation par SNCF Immobilier des opérateurs préalablement à une cession de terrain bâti.

**Projet** : réalisation d'un projet immobilier en résidence hôtelière.

**Localisation** : proche gare de Libourne.

**Superficie** : 2.400 m<sup>2</sup> env. avec un bâtiment à réhabiliter de 738m<sup>2</sup> de plancher.

**Date limite des offres** : 13 juillet 2023 12h00.

**Informations** : [https://marchesonline.achatpublic.com/sdm/ent2/gen/ficheCsl.action?PCSLID=CSL\\_2023\\_QXidNZGpyG](https://marchesonline.achatpublic.com/sdm/ent2/gen/ficheCsl.action?PCSLID=CSL_2023_QXidNZGpyG)

### Goussainville (95)

**Objet** : appel à candidatures sur le lot D1.

**Objectif** : sélection d'un opérateur pour la réalisation de logements et de surfaces commerciales/de services en RDC dans le cadre du projet d'aménagement.

**Localisation** : EcoQuartier gare de Goussainville.

**Projet** : 119 logements env. (9.000 à 10.000 m<sup>2</sup> de SDP) et environ 850 m<sup>2</sup> d'activités commerciales et de services.

**Consultation à deux tours** :

- Premier tour : sélection de 3 opérateurs qui seront choisis en fonction de la composition et des références de l'équipe de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre et d'une note d'intention comprenant une approche sommaire du projet et de sa faisabilité.

- Second tour : remise d'un dossier complet (principes de conception, programme, modalités de réalisation et de gestion du projet, qualités du bâti et performances environnementales, bilan financier...)

**Informations** :

<http://www.ville-goussainville.fr/acces-directs/marches-publics>

**Date limite de réponse** : 12 juin 2023 à 12h00.

### Grand Paris Aménagement - Villiers-le-Bel (95)

**Objet** : Lancement d'un appel à candidatures pour sélectionner une AMO concertation, urbanisme tactique, préfiguration et participation active aux côtés de Grand Paris Aménagement.

**Projet** : déploiement d'une stratégie permettant aux habitants de nourrir le projet à toutes les étapes concernant les quartiers de Puits-La-Marlière et de Derrière-les-Murs de Monseigneur.

**Objectif** : répondre aux attentes des habitants et mettre en œuvre un projet et des futurs aménagements.

**Date limite de candidature** : 16 juin 2023, 12h00.

**Informations** : <https://www.grandparisamenagement.fr/actualites/lancement-dun-marche-pour-selectionner-une-am-concertation-urbanisme>

### SPL Cap Métropole - Saint-Étienne Métropole commune de Chamboeuf

**Objet** : lancement d'un appel à manifestation d'intérêt pour désigner un opérateur qui réalisera et portera le projet de village artisanal au cœur de la future zone d'activités "La Grange".

**Superficie** : 7.730 m<sup>2</sup>.

**Objectif** : répondre aux besoins des entreprises artisanales du territoire.

**Enjeux** : ce projet devra mettre en valeur les qualités paysagères du secteur à travers un programme ambitieux sur les plans architecturaux et environnementaux. Les équipes devront proposer un programme mixte proposant des offres accessibles à la vente et/ou à la location afin de répondre aux besoins des entreprises du territoire.

**Date limite de dépôt des candidatures** : 9 juin 2023 - 11h00.

**Contacts** :

- Saint-Etienne Métropole : benoit.villard@capmetropole et juliette.ducarroz@capmetropole.fr

- Cap Métropole : Benoît Villard et Juliette Ducarroz (responsables de projets), Emilie Pompel (assistante opérationnelle).

**Informations** : <https://www.capmetropole.fr/amenagement/projet/parc-activites-economiques-grange-chamboeuf/>

La Lettre M<sup>2</sup>

### EPA Paris-Saclay - Gif-sur-Yvette - Orsay - Saint-Aubin (91)

**Objet** : lancement d'une consultation pour la prochaine maîtrise d'œuvre urbaine et paysagère de la Zac de Moulon.

**Objectif** : sélectionner une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine pour poursuivre la mise en œuvre du projet urbain.

**Contexte** : le quartier de Moulon se situe au cœur du campus urbain qui accueillera, à partir de 2026, la station Orsay-Gif de la ligne 18 du métro du Grand Paris.

La quasi-totalité de son programme universitaire étant réalisée, la Zac de Moulon arrive à une étape importante de son développement urbain, avec la poursuite de la réalisation de son programme résidentiel et le déploiement de son programme économique.

**Date limite de réception des candidatures** : 31/05/2023 à 12h00.

**Informations** : <https://www.marches-publics.info/Annonces/MPI-pub-2023121094.htm>

### Neuf-Brisach (68)



**Objet** : cession par la commune de la caserne Suzzoni au promoteur belge Penfret.

**Montant de la transaction** : 1.800.000 €.

**Projet** : ensemble immobilier de 112 logements.

## PROJETS - TERRITOIRES

La Lettre M<sup>2</sup> 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.

### Agglo de Cambrai (59)

**Objet :** lancement d'un appel à manifestation d'intérêt pour pour la réhabilitation - réaffectation du Collège des Jésuites (Classé monument historique).

**Localisation :** centre ville.

**Projets :** équipement culturel, tertiaire, équipement scientifique et d'enseignement, immobilier d'entreprise, programme de logements en acquis-amélioré doté de la surprime préfectorale.

**Informations :** [https://www.agglo-cambrai.fr/fileadmin/Public/Marches\\_publics/AMI.pdf](https://www.agglo-cambrai.fr/fileadmin/Public/Marches_publics/AMI.pdf)

**Date limite de candidature :** mercredi 7 juin 2023, 17h00.

**Contact informations et visites :**

M. Pascal Carneau, Directeur Général des Services  
03 27 72 01 53 - [contact@agglo-cambrai.fr](mailto:contact@agglo-cambrai.fr)

**Président de la Communauté d'Agglomération de Cambrai :**  
Nicolas Siegler.

### Montbéliard (25)

**Objet :** création de 30 logements étudiants + une extension du campus universitaire, dédiée à l'innovation et à la recherche.

**Superficie :** 10.000 m<sup>2</sup> de surface brute avec 7.680 m<sup>2</sup> de surface utile.

**Contexte :** l'ensemble avait été acquis par l'agglomération en 2021 pour un montant de 3,5 M€.

### EPFLO - Montgobert (02)

**Objet :** acquisition par l'EPFLO pour le compte de la commune d'1 ha en cœur de bourg.

**Objectif :** obtenir une réserve foncière dans l'attente d'un futur projet.

## La Lettre M<sup>2</sup>

### Ville de La Flèche (72)



**Objet :** lancement d'un appel à projets par la municipalité auprès des promoteurs.

**Projet :** cession pour transformation, du site de l'ancienne piscine en un programme de 60 logements env.

**Localisation :** "Les Jardins de la Varenne", en entrée de ville.

**Superficie :** 13.555 m<sup>2</sup> comprenant l'ancienne piscine, l'espace culturel et sportif Montréal, les locaux de l'ancien office de tourisme, aujourd'hui occupés par l'Espace multimédia du Pays fléchois, une zone de stationnement et le parc paysager occupé par le rucher municipal.

**Objectif de cet appel à projets :** faire émerger un programme immobilier aux caractéristiques précises.

**Enjeux :** les bâtiments ne devront pas dépasser 13 m de hauteur. Pas de surface commerciale en rez-de-chaussée avec des espaces qui seront réservés à des services publics.

**Exigences environnementales et architecturales :** préservation des arbres existants, la trame arbustive et végétale, création d'un jardin public.

**Calendrier :**

Date limite pour candidater : avant le 24 juin 2023 (audition des 3 candidats retenus avant l'été).

**Date limite de remise des offres :** 5 septembre 2023.

**Date presentielle pour les visites :** 28 juin 2023 après-midi.

**Contact :** Emmanuelle Henry, responsable du service Urbanisme - 02 43 48 53 77 - [urbanisme@ville-lafleche.fr](mailto:urbanisme@ville-lafleche.fr).

**Maire :** Nadine Grelet-Certenais.

### Commission Européenne

**Objet :** lancement de la procédure de transfert de propriété par la commission européenne : à horizon 2024, 21 immeubles existants sont transférés à l'Etat belge via Cityforward.

**Projet :** repenser le tissu du Quartier européen et le rendre plus durable et venir renforcer la cellule d'appui existant déjà pour l'analyse technique des bâtiments et l'expertise juridico-financière.

**Enjeux :** développer la mixité des fonctions (bureau/résidentiel/commerce/équipements/services) dans les futurs immeubles à reconverter (30 % du portefeuille actuel de bureaux à d'autres usages).

**Contexte :** Cityforward, est un nouveau fonds immobilier créé l'an dernier avec la SFPI (Société Fédérale de Participations et d'Investissement) et Ethias comme actionnaires principaux. Cityforward accompagnera l'opération en tant que partenaire dans l'acquisition des droits sur les immeubles et a mandaté KBC Securities et Barclays Bank pour réaliser une consultation de marché visant à permettre à terme aux investisseurs de soutenir financièrement la SFPI dans la transaction.

La gestion de ce portefeuille à repositionner a été confiée au gestionnaire de portefeuille immobilier Whitewood, qui travaillera en synergie avec Cityforward et en étroite collaboration avec la Région bruxelloise et les communes concernées. Les 21 bâtiments sous gestion seront divisés en 12 entités remises sur le marché.

**Superficie :** 300.000 m<sup>2</sup> concentrés dans le CBD (Central Business District) sont concernés.

Complexe Loi 130 (37.000 m<sup>2</sup>), la tour Madou (40.000 m<sup>2</sup>), le complexe Beaulieu 25-33 (40.000m<sup>2</sup>) à Auderghem, le centre de conférences Borchette (20.000m<sup>2</sup>) et le Luxembourg 46 (17.627 m<sup>2</sup>).

**Perspectives :**

- Elaboration par Task force d'un master plan fin 2024.
- Consultation des acteurs de l'immobilier par Cityforward pour une seconde consultation du marché, où l'actionnariat des différents projets sera ouvert afin de trouver des partenaires (privés, institutionnels et publics) qui codévelopperont alors les projets.

## PROJETS - TERRITOIRES

La Lettre M<sup>2</sup> 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.

### Friche Renault - Grand-Couronne - Moulinaux (76)

**Objet** : abandon du projet de sucrerie par la société dubaïote Al Khaleej Sugar (AKS).

Près de Rouen, le projet de méga sucrerie est abandonné.

**Superficie** : 75 ha.

### Région de Nouvelle-Aquitaine - Libourne (33)

**Objet** : rachat par la région de la friche de l'ancien Super U.

**Superficie** : 5.200 m<sup>2</sup> env. avec 980 m<sup>2</sup> de surface commerciale, 620 m<sup>2</sup> de réserve et de locaux de services ; une boulangerie avec des locaux à l'étage de 300 m<sup>2</sup> et un parking de 99 places.

**Montant** : 2,1 M€ env.

**Projet** : habitats pour jeunes et étudiants.

### Nice (06)

**Objet** : lancement par la mairie d'un appel à manifestation d'intérêt pour la cession de l'abbaye de Roseland.

**Localisation** : 44 boulevard Napoléon III.

**Contexte** : en février, le département avait proposé, d'acquérir l'abbaye de Roseland auprès de la mairie de Nice mais finalement la municipalité a décidé de lancer cette procédure.

**Enjeux** : l'ensemble immobilier étant classé monument historique, la qualité du projet sera déterminante (programmation, respect patrimonial, architectural, environnemental et paysager).

**Date limite de candidature** : 26 juin 2023 (3 candidats seront sélectionnés pour présenter, en phase 2, une offre).

### Matignon (22)

**Objet** : lancement par la mairie d'une consultation à projet auprès des promoteurs.

**Projet** : construction d'un ensemble immobilier de 17 logements env., dont 4 logements sociaux.

**Localisation** : friche de l'ancien Magasin vert.

**Date limite de dépôt de dossiers** : 28 juin 2023.

**Contexte** : propriété de l'établissement public foncier (EPF), le futur projet sera élaboré avec la commune. L'ancien bâtiment du Magasin vert a été démolit et le terrain dépollué.

### Vosges du nord (67)

**Objet** : lancement d'un appel d'offre pour la cession d'un des plus grands massifs privés d'Europe.

**Localisation** : au cœur du parc Naturel des Vosges du Nord.

**Superficie** : 4.600 ha.

### Ouistreham (14)

**Objet** : désignation d'un aménageur pour la création d'un nouveau quartier de 750 logements.

**Localisation** : à l'ouest de la commune (derrière le stade Petit-Bonheur et la caserne des pompiers).

**Superficie** : 12 ha.

**Enjeux** : 50 % de logements sociaux, voie douce, pistes cyclables, dispositifs d'absorption d'eau, parkings végétalisés, unité Alzheimer-Parkinson, 25-30 logements dédiés aux travailleurs saisonniers/résidence universitaire.

**Maire de Ouistreham** : Romain Bail.

### Beauvais (60)

**Objet** : fin de la dépollution du futur écoquartier de Beauvais.

Attente de la fin de déclaration d'utilité publique pour un projet de 500 logements.

### Quiberon (56)

**Objet** : future Zac de Saint-Julien.

**Projet** : 47 logements dont 25 % de logements aidés et 25 % en logements abordables.

**Localisation** : quartier de Saint-Julien.

La Lettre M<sup>2</sup>

### Vannes - commune de Theix-Noyal (56)

**Objet** : probable cession par l'agglomération au groupe Lidl de la friche Troc de l'île et l'ancienne usine de liants.

**Superficie** : 18.000 m<sup>2</sup>.

**Montant** : 1,80 M€.

**Information** : Lidl prend en charge les frais de dépollution et la démolition des bâtiments existants.

### Briançon (05)

**Objet** : lancement d'un appel à manifestation d'intérêt concernant l'ancien site Rhône Azur.

**Superficie** : 6 ha et 25.000 m<sup>2</sup> de bâti.

**Localisation** : sortie nord de Briançon.

**Objectif** : sélectionner un ou des aménageurs pour la reconversion de l'ancien sanatorium.

**Projet** : création de 200 logements env. et d'équipements publics.

La Lettre M<sup>2</sup>

### Plaine Commune - Aubervilliers (93)

**Objet** : lancement d'une enquête publique du 30 mai au 30 juin 2023.

**Projet** : aménagement de la Zac Port Chemin Vert dont Plaine Commune est maître d'ouvrage.

### CA de Versailles Grand Parc - EPA Paris-Saclay

#### Ville de Versailles (78)

**Objet** : lancement de 2 consultations destinées aux opérateurs immobiliers et architectes.

**Projet** : cession des charges foncières concernant 4 îlots de la Zac Satory Ouest.

**Programmation** : logements familiaux libres et sociaux.

**Superficie** : 20.500 m<sup>2</sup> SDP.

**Localisation** : futur quartier Lisière, à proximité de la forêt, au sein de la Zac Satory Ouest, Versailles.

**Contexte** : à l'horizon 2029, l'EPA Paris-Saclay ambitionne de constituer dans le quartier Lisière à Satory, un premier quartier vivant et animé, grâce notamment à la livraison de 700 logements, deux résidences étudiantes et jeunes actifs, des premiers commerces et les équipements publics nécessaires.

**Bailleur social des futurs logements familiaux sociaux** : Versailles Habitat.

**Webinaire d'information** : mardi 6 juin à 17h00.

**Réunion de présentation** : 6 juin de 17h à 18h30.

**Contact pour les demandes du dossier de candidature** : consultations.satory@oin-paris-saclay.fr.



# LE CAMONDO

MONCEAU — PARIS

RESTAURANT - BAR - TERRASSE

Le Camondo, situé dans l'enceinte  
du musée éponyme,  
vous accueille en salle et sur sa terrasse



Lundi - Samedi de midi à minuit  
61 bis rue de Monceau - lecamondo.fr - 01 45 63 40 40

Dossier n°2

# LYON T1 2023 - SPÉCIAL SALON CIEL

## Effondrement des investissements

### La classe d'actifs "Bureaux" de loin n°1

À l'instar du marché français de l'investissement en immobilier professionnel, celui de Lyon subit les répercussions du nouveau cycle économique engendrant l'attentisme des investisseurs et vendeurs.

L'acquisition majeure de l'immeuble de bureaux "Welink" portant sur un volume de 100 M€ a offert une bouée de sauvetage au marché.

## DES INVESTISSEMENTS EN CHUTE DE 70 %

**Le marché de l'immobilier d'entreprise uniquement animé par les classes d'actifs "Bureaux" et "Locaux d'activités"**

Le marché lyonnais n'a donc pas fait exception au fort rétrécissement du marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise\* (3,2 Mds€ au T1 2023, -44% sur un an). Frappé de plein fouet par l'arrivée du nouveau cycle économique, le marché lyonnais a enregistré un volume investi de 169 M€ au T1 2023, -68 % sur un an et -13 % par rapport à 2019 (année record avec un volume d'investissements de 2,25 Mds€).

Durant les trois premiers mois 2023, seule une transaction d'envergure a animé le marché en concentrant 60 % des investissements enregistrés : la cession par Ginko, auprès de AEW, de l'immeuble de bureaux "Welink" de 18.600 m<sup>2</sup> situé dans le quartier de Gerland (pré-loué par Enedis et livré en début d'année) pour un volume d'investissements de 100 M€.

Cette transaction explique la très forte domination du marché de l'immobilier d'entreprise lyonnais par la classe d'actifs "Bureaux" observée au T1 2023. En effet, cette classe d'actifs a concentré la quasi-totalité des investissements : 93 %, +30 points sur un an et +42 points par rapport à la même période en 2019.

Alors que la classe d'actifs "Commerces" avait enregistré un volume d'investissements de 92,2 M€ au T1 2022, elle n'a aucunement animé le marché en ce début d'année.

\*Bureaux et locaux d'activités.

## INTERVIEW

Marc Balaï  
Dirigeant fondateur  
M plus M



**M<sup>2</sup>** Quelles sont les forces et faiblesses du territoire lyonnais pour un promoteur de bureaux ?

**M. B.** : Fort d'une industrie réelle, dynamique et remarquablement variée (tout type d'activité) avec 164.000 entreprises (2<sup>ème</sup> tissu économique en France), Lyon constitue un territoire attractif pour un promoteur.

Sa cohérence territoriale et l'activisme des acteurs publics et privés ont rendu les développements et investissements immobiliers lisibles à travers des pôles tertiaires singuliers (Part Dieu, Carré de Soie, Presqu'île, Confluence, Gerland, ...).

Autres atouts du territoire pouvant paraître contradictoires, sa taille humaine et sa grande connectivité européenne.

Enfin, le marché immobilier est profond et stable en termes de valeurs.

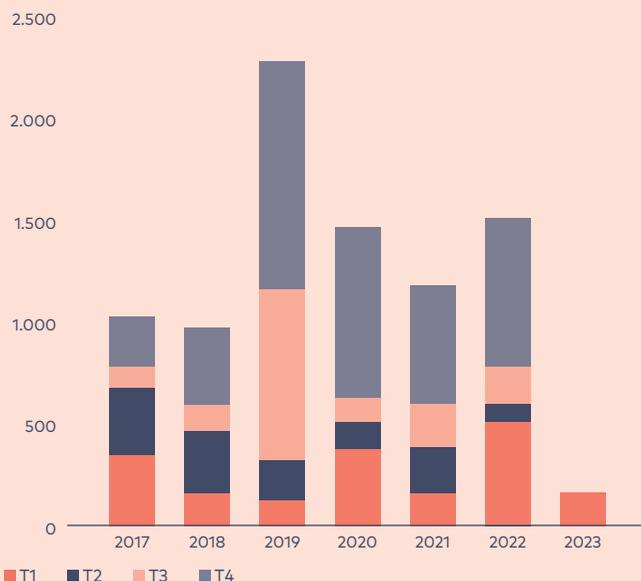
Néanmoins, Lyon, comme beaucoup de capitales européennes, peine de la rareté de fonciers et de grandes friches industrielles.

L'hyper métropolisation comme principale solution de développement urbain montre ces limites et le passage à un nouvel équilibre des possibilités de développements soutenables est un enjeu majeur pour tous.

L'ensemble des lois et réglementations pour nous y contraindre (loi ZAN zéro artificialisation nette) ou décret tertiaire, RE2020 vont profondément changer la donne, et notamment des logiques des flux de capitaux immobiliers. Ces nouvelles règles vont venir se confronter à la culture des métiers, des process, des financements ancrés sur des modèles qui se cherchent.

Enfin, le télétravail bouscule toujours l'organisation des utilisateurs mais aussi la remontée des taux crée des tensions chez les investisseurs, et les marchés de "provinces" devront-ils attendre que des solutions soient en route sur le marché francilien ?

## Volume investis par trimestre en M€\*



\*Hors portefeuilles nationaux et internationaux.  
LM², sources : CECIM ; Savills Research.

## DEMANDE PLACÉE : RÉTRÉCISSEMENT DES MARCHÉS

### Bureaux : -40 % de surfaces commercialisées

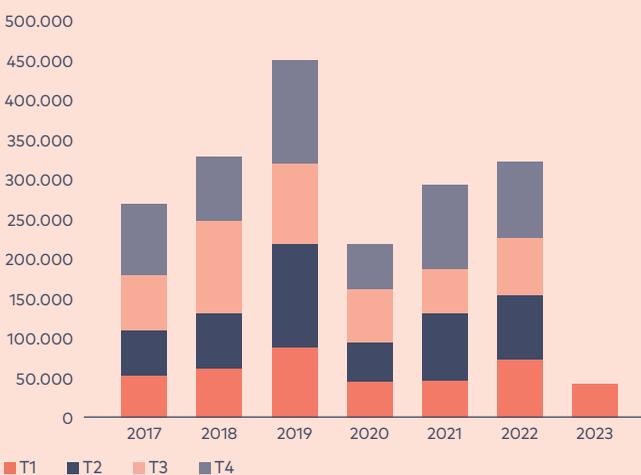
En raison de l'instabilité économique, les utilisateurs ont adopté une approche prudente quant à leurs projets immobiliers.

Le marché des bureaux de la Métropole de Lyon a enregistré une demande placée de 43.939 m² au T1 2023, -41 % sur un an et -52 % par rapport au T1 2023. Ce niveau est également inférieur de 27 % par rapport à la moyenne décennale.

Les surfaces commercialisées ont porté, soit sur des surfaces inférieures à 500 m² (42 % de la demande placée) soit sur des grands formats de plus de 1.000 m² (40 % de la demande).

Le segment des surfaces moyennes (entre 500 et 1.000 m²) a été très peu animé au cours des trois premiers mois de l'année.

### Évolution de la demande placée (en m²)



LM², sources : CECIM ; Savills Research.

## INTERVIEW

Alexander Breiding  
Directeur des investissements  
Altixia REIM



**M** Altixia REIM a acquis, récemment, un immeuble de bureaux/entrepôts au sein du Parc Technologique de Lyon Saint-Priest. Souhaiterait-elle poursuivre ses acquisitions sur le territoire lyonnais ?

**A. B. :** Nous croyons à l'attractivité et au développement des régions et nous poursuivront nos investissements dans ces territoires.

L'agglomération lyonnaise représente en cela une réelle opportunité pour nos fonds sous gestion. En effet, Lyon est dotée d'un riche patrimoine culturel, d'une économie forte et diversifiée et d'une position stratégique sur le territoire lui permettant de truster la place de leader en matière de marché immobilier tertiaire en région.

L'agglomération jouit d'une position centrale en France et possède un réseau autoroutier, ferré, aéroportuaire et fluvial dense qui facilite les échanges commerciaux avec l'ensemble du pays, mais également avec les pays européens voisins. Par ailleurs, la ville compte de nombreux quartiers d'affaires, comme La Part-Dieu, Gerland, Confluence ou Vaise, qui attirent les grandes entreprises nationales et internationales tout en étant une ville étudiante avec de nombreuses grandes écoles et universités.

De plus, la région lyonnaise est considérée comme l'un des bastions de l'industrie française, avec un fort ancrage dans plusieurs secteurs clés tels que la pharmacie, la chimie, la fabrication de machines et d'équipements, le textile ou encore le raffinage.

Elle est également connue pour ses clusters industriels d'excellence, qui regroupent des entreprises innovantes et compétitives à l'échelle internationale.

Altixia REIM se positionne sur l'ensemble des classes d'actifs tertiaires, notamment les bureaux, les commerces, les locaux industriels, les locaux d'activités et l'hôtellerie, pour des volumes variants entre 1 et 30 M€.

Notre stratégie consiste en une approche opportuniste avec, pour but, de sourcer des actifs bénéficiant d'un emplacement stratégique au sein de leur territoire, d'une situation locative sécurisée (locataire solide, loyer en ligne avec les valeurs locatives de marchés, ...) et de fondamentaux solides en prévision de l'application du décret tertiaire et de nos ambitions en matière d'ISR.

Par ailleurs, nous poursuivons nos recherches d'actifs value add par le développement de projets en Vefa vacants ou occupés. Peut-être également un jour dans la région lyonnaise ?

**BUREAUX T1 2023**  
**ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE**  
**PAR RAPPORT**  
**À LA MOYENNE DECENNALE**

**-27 %**

## Grand Lyon Est, 1<sup>er</sup> territoire ciblé par les utilisateurs

La dynamique du marché immobilier de Lyon intra-muros a été ralentie en début d'année 2023, engendrant des changements notables dans la répartition géographique de la demande placée au sein du marché de la métropole de Lyon.

Au cours des 3 premiers mois de l'année, le secteur de Grand Lyon Est a majoritairement animé le marché en concentrant 27 % de la demande placée totale, +20 points sur un an.

La zone géographique a été le théâtre des trois plus importantes prises à bail :

- 3.000 m<sup>2</sup> au sein de l'Arteparc, Genas par Socotec,
- 2.800 m<sup>2</sup> au sein du Parc Everland, Genas par Cerez,
- 2.400 m<sup>2</sup> rue du Dauphiné, Saint-Priest par Vinci Facilities.

Le quartier de La Part-Dieu, auparavant leader de marché, a été relégué à la 2<sup>ème</sup> place du classement des secteurs animant le marché de la demande placée avec une part de marché de 12 %, -26 points sur un an.

Le secteur de Gerland s'est maintenu en 3<sup>ème</sup> position, avec 11 % de part de marché, +8 points sur un an.



LM<sup>2</sup>, source : Savills.

## INTERVIEW

Nathan Serruya  
Consultant Senior - MRICS  
Devarim RE



### M<sup>2</sup> Comment évolue le marché lyonnais des bureaux à la location ? Sentez-vous un fort appétit des investisseurs pour la capitale des régions ?

**N. S. :** Le marché tertiaire de la région lyonnaise aborde 2023 par un net ralentissement de la dynamique connue en 2022. L'optimisation, la rationalisation des surfaces et la vertuosité des actifs sont devenues des tendances de fond qui se trouvent renforcées par le contexte actuel et la mise en place du Décret tertiaire.

Selon une source interne en ce début d'année, 74 % des entreprises déclarent être prêtes à verser un loyer plus élevé pour un actif plus durable.

Ces mutations deviennent les nouvelles normes et favorisent les actifs de nouvelle génération ou régénérés.

Avec environ 303.000 m<sup>2</sup> de bureaux en construction (hors comptes-propres et clés-en-main) dont 164.000 m<sup>2</sup> encore disponibles, le marché lyonnais devrait pouvoir répondre efficacement à ces nouveaux besoins.

Le maintien des valeurs locatives dans le contexte actuel fait de Lyon un marché sain aux fondamentaux qui restent solides.

Malgré la baisse d'activité du marché des bureaux enregistrée au T1 2023, la vacance est restée à un niveau particulièrement bas : 4,2 %, dont 4,1 % sur l'intramuros et 4,4 % sur la périphérie lyonnaise.

La vacance a été inférieure à 2 % dans les secteurs très prisés de "Präfecture-Université" (1,4 %) ou "Presqu'île Nord" (1,6 %) dont la tension à l'offre s'est avérée très élevée.

Les valeurs locatives se sont maintenues à un niveau prime de 340 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an, sur le secteur prisé de Presqu'île Nord et des actifs neufs et de seconde main qui se négocient respectivement à 207 € et 196 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an.

### BUREAUX - DEMANDE PLACÉE T1 2023

PART DE MARCHÉ  
GRAND LYON EST

27 %

PART DE MARCHÉ  
LA PART-DIEU

11 %

LM<sup>2</sup>, sources : CECIM ; Savills Research.

## Locaux d'activités : les utilisateurs freinés par la pénurie d'offres

Le marché lyonnais des locaux d'activité a affiché une demande placée de 67.696 m<sup>2</sup>, -35 % sur un an et -13 % par rapport au T1 2019. Cette chute s'explique notamment par le manque d'offres. En effet, le stock est historiquement bas.

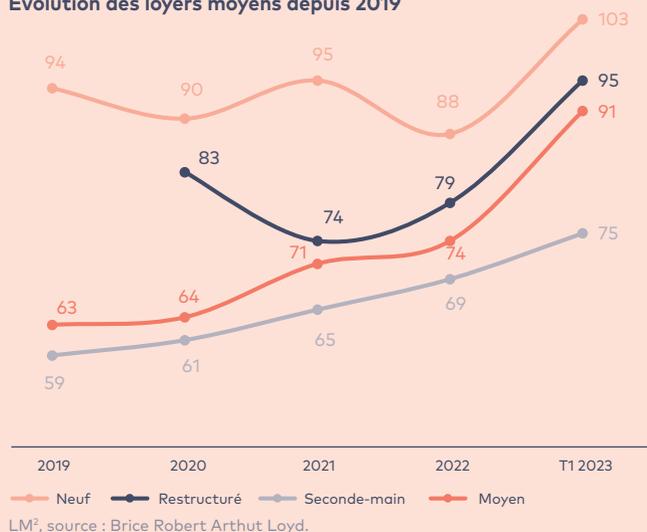
La part des locations s'est élevée à 80 %, +70 % sur un an, en raison de la chute des investissements dans la classe d'actifs engendrée par l'arrivée du nouveau cycle économique engendrant une correction des prix et des difficultés d'accès aux financements. En nombre, 87 transactions ont été signées durant les 3 premiers trimestres 2023, -24 % sur un an. Il est toutefois quasiment identique à la moyenne quinquennale (88 signatures).

## La croissance continue des valeurs locatives depuis 2019

Au T1 2023, le loyer moyen a atteint 75 €/m<sup>2</sup>, marquant une hausse constante depuis 2019. Dans le neuf, le loyer moyen a dépassé les 100 €/m<sup>2</sup>.

Le loyer des biens immobiliers de seconde main continue également de progresser et se rapproche des tarifs des biens rénovés. Cette augmentation des valeurs est principalement due à la pénurie d'offres disponibles et à l'augmentation générale des charges et coûts liés au fonctionnement des bâtiments.

### Évolution des loyers moyens depuis 2019



## Un prix de vente moyen de près de 1.600 €/m<sup>2</sup>

Au T1 2023, le prix de vente moyen des locaux d'activités (neuf/restructuré et seconde-main confondus) a atteint 1.200 €/m<sup>2</sup>, marquant une hausse constante depuis 2019. Dans le segment du neuf, le prix de vente moyen a atteint 1.567 €/m<sup>2</sup>, +20 % par rapport à 2022. L'augmentation a également touché les actifs de seconde main : 1.098 €/m<sup>2</sup> au T1 2023, +30 % sur un an.

Le phénomène devrait continuer à s'amplifier dans les années à venir en raison de la conjoncture actuelle, de l'augmentation du coût des matières premières et de la pénurie de terrains disponibles.

## INTERVIEW

**Theo Verhaeghe**  
Directeur du développement  
Roche Dubar

**M<sup>2</sup> Roche Dubar a déployé sa présence sur le marché lyonnais il y a plus de 20 ans. Est-elle toujours active sur le territoire aujourd'hui ? Cherche-t-elle actuellement à faire croître son portefeuille d'actifs lyonnais ?**

**T. V. :** Nous sommes toujours actifs puisque nous gérons à ce jour 7 actifs en périphérie lyonnaise dans les communes de Dardilly, Jonage, Saint-Priest, Bron et Corbas (5 locaux d'activités et 2 immeubles de bureaux).

Certains de ces actifs ont nécessité des travaux de rénovation afin de correspondre aux attentes des preneurs et aux exigences du décret tertiaire comme c'est actuellement le cas sur le parc Innovalia au sein de la Techlid à Dardilly. D'autres se sont reloués très rapidement sans travaux avec des hausses importantes de loyers comme notre parc d'activités de Genève à Saint Priest.

Nous avons investi 80 M€ en régions en 2022 et sommes toujours à la recherche de nouveaux actifs.

Le marché lyonnais, 1<sup>er</sup> marché régional, est un incontournable pour nous. Nous avons deux stratégies d'investissements, la 1<sup>ère</sup> en détention long terme sur des actifs core/core+ et la seconde en détention court/moyen terme sur des actifs value-add en marchand de biens.

Nous sommes toujours à la recherche d'actifs de bureaux, de locaux d'activités et de retail parks de seconde main loués ou vacants détenus en pleine propriété avec une surface comprise entre 1.000 et 10.000 m<sup>2</sup> pour des volumes d'investissements unitaires compris entre 1,5 M€ et 20 M€.

### Évolution des prix de vente moyens depuis 2019



## QUELQUES INVESTISSEMENTS CLÉS

depuis janvier 2023 recensés par la Lettre M<sup>2</sup>

Janvier 2023

### **AEW : 18.663 M<sup>2</sup> DE GINKGO À LYON GERLAND (69), 100 M€**

AEW a acquis l'immeuble de bureaux neuf "Welink" de 18.663 m<sup>2</sup> sdp situé au sein de l'îlot "Canopéa" boulevard de l'Artillerie, Lyon 7 (69), quartier Gerland. Immeuble livré en janvier 2023. Site : ex-riche des usines Fagor Brandt en cours de réaménagement dans le but de constituer un environnement de mixité urbaine d'environ 80.000 m<sup>2</sup> d'activités économiques et de logements. Investissement : **100 M€**. Vendeur : Ginkgo. Promoteur : em2c, via un CPI. Architecte : Leclercq Associés. Conseils acquéreur : Cheuvreux Notaire (Marie-Anne Le Floch) ; GALM Avocats (Olivia Michaud). Conseils vendeur : Alcaix & Associés Notaires (Thomas Schwenninger) ; JLL (Gilles des Fontaines).



Mars 2023

### **EDMOND DE ROTHSCHILD REIM : 7.000 M<sup>2</sup> À GRIGNY (69)**

Edmond de Rothschild Reim a acquis un bâtiment d'activité de 7.000 m<sup>2</sup> au 2b avenue de Chantelot, Grigny (69). Utilisateur : AHT Cooling (Diking). Transaction : EOL.



Mars 2023

### **COMPAGNIE FONCIÈRE LYONNAISE : 2.880 M<sup>2</sup> DE 6E SENS IMMOBILIER ET COGV À RILLIEUX-LA-PAPE (69)**

La Compagnie Foncière Lyonnaise a acquis en Vefa 48 logements en bloc, représentant 2.883,4 m<sup>2</sup> SHAB, au sein du programme "Domaine d'Epona" situé avenue Pierre Mendès France, Rillieux-la-Pape (69). Livraison : T1 2025. Vendeur : 6<sup>e</sup> Sens Immobilier ; Cogv. Architecte : BBC & Associés. Notaires : Jacques Berat ; Adrien Alcaix.



Mars 2023

### **MIDI 2I : 2.800 M<sup>2</sup> DE CARRÉ D'OR À DARDILLY (69)**

Midi 2i (membre du groupe BPCE) a acquis en Vefa, pour le compte de Valaura Investissements, l'immeuble de bureaux "Air 44" de 2.800 m<sup>2</sup> situé 44 chemin de la Bruyère, Dardilly (69). Vendeur : Carré d'Or. Architecte : Soho Atlas In Fine. Conseils : Étude Actalion ; Étude BL Notaire.



Mars 2023

### **SOCOTEC : 3.000 M<sup>2</sup> À GENAS (69)**

Socotec a loué 3.000 m<sup>2</sup> de bureaux neufs au sein de l'Arteparc, rue Roger Salengro, Genas (69).



Février 2023

### **CERES : 2.800 M<sup>2</sup> À GENAS (69), 149 €/M<sup>2</sup>**

Ceres a loué 2.800 m<sup>2</sup> de bureaux neufs au sein du Parc Everland situé 54 rue Marcel Dassault, Genas (69). Valeur locative : 149 €/m<sup>2</sup>/an HT HC.



Janvier 2023

### **VINCI FACILITIES : 2.400 M<sup>2</sup> À SAINT-PRIEST (69), 161 €/M<sup>2</sup>**

Vinci Facilities a loué 2.400 m<sup>2</sup> de bureaux neufs situés rue du Dauphiné, Saint-Priest (69). Valeur locative : 161 €/m<sup>2</sup>/an HT HC.





# LES FOULÉES DE L'IMMOBILIER

MASTER 246

16<sup>ème</sup> édition

## DIMANCHE 18 JUIN 2023

Bois de Boulogne

Venez courir 5 ou 10km, seul ou avec vos collègues,  
lors de cette nouvelle édition de la course devenue le  
rendez-vous phare des acteurs de l'immobilier !

Une partie des bénéfices sera reversée à la fondation Dauphine qui s'engage  
dans la lutte contre le mal-logement étudiant et l'égalité des chances.

**Dauphine**  
FONDATION



## TALENTS

**OLIVIER WIGNIOLLE**

a été nommé président exécutif d'**Aegide-Domitys**, en remplacement de Jean-Marie Fournet. Précédemment, il occupait le poste de directeur général d'Icade. Olivier Wigniolle est diplômé de HEC.

**THIERRY MOLTON**

a été nommé directeur général de **La Française REM**, en charge des actifs immobiliers grand public. Précédemment, il était directeur des actifs immobilier entreprise de La Française REM depuis 2020. Thierry Molton est titulaire d'un diplôme en expertise comptable.

**ANTOINE CASTRO**

Le mandat d'Antoine Castro comme président et directeur général de **Paref** a été renouvelé par le conseil d'administration du groupe, pour une durée de 6 années. Il est diplômé de l'Université Paris I Panthéon-Sorbonne.

**JOËLLE YARHI**

a rejoint **Savills France** comme head of retail investment au sein du département Retail Services. Précédemment, elle occupait le poste de directrice asset management & acquisition de la structure française de Pradera. Joëlle Yarhi est diplômée d'une Maîtrise de Géographie et d'un DESS d'Urbanisme de l'Institut d'Urbanisme de Paris.

**BERTRAND BURTSHELL**

a été nommé directeur général de **Bouygues Travaux Publics**. Précédemment, il y occupait le poste de directeur général délégué. Bertrand Burtshell est diplômé de CentraleSupélec et de l'Universitat Politècnica de Catalunya (UPC).

**CHLOÉ BEAUVALLET**

a été nommée directrice générale adjointe de **Cogedim**. Elle dispose d'une expérience de plus de 20 ans acquise dans le domaine du marketing et de la relation client. Elle a accompagné les transformations stratégiques au sein des groupes CANAL+, PMU et BNP Paribas. Chloé Beauvallet est diplômée du Celsa.

**FRÉDÉRIC DELABIE**

a été nommé directeur de **Linkcity Nord-Est**. Précédemment, il était directeur régional Occitanie chez Linkcity. Frédéric Delabie est diplômé de Skema Lille.

**BARTHÉLÉMY JEANROCH**

a été nommé directeur commerce France au sein de **Codic**. Il supervisera les actifs commerciaux de la société regroupant les activités des centres commerciaux B'Est (57) et Carré d'or (66), du complexe de loisirs B'Fun Park et le développement du projet Z'Est, zone d'activités en extension du centre commercial B'Est. Précédemment, il occupait le poste de directeur de projets chez Codic France depuis septembre 2019.

**SÉBASTIEN CHEMOUNY**

a été nommé directeur général au sein d'**Ofi Invest Real Estate**. Il dirigeait auparavant l'activité France d'Allianz Real Estate (devenu Pimco Prime Real Estate). Sébastien Chemouny est titulaire d'un diplôme d'Ingénieur de l'École Privée des Sciences Informatiques.

**ALEXANDRA PAULIN**

a rejoint **Cushman & Wakefield** comme head of residential & healthcare au sein de l'équipe Capital Markets. Précédemment, elle occupait le poste de directrice investisseurs immobilier résidentiel chez Vinci Immobilier. Alexandra Paulin est diplômée d'ESG Executive Education.

**LAURENCE ROY-ROJO**

a été nommée associée en charge des relations investisseurs institutionnels du **Groupe Anaxago**. Précédemment, elle occupait le poste de associée en charge de la relation investisseurs chez Weinberg Capital Partners. Laurence Roy-Rojo est titulaire d'un DEA de droit des affaires de l'Université d'Angers.

**QUENTIN LAMOUR**

a été nommé directeur national études & conseil chez **Adéquation**. Précédemment, il y occupait le poste de directeur régional Île-de-France Normandie. Quentin Lamour est diplômé de la Sorbonne (Master aménagement et urbanisme à Paris IV) et de l'ESSEC (MS Management urbain et immobilier).

**BÉRANGÈRE MAUROY**

a été nommée notaire associée au sein de **Lexfair Notaires**. Avant de rejoindre l'étude en 2010, elle a exercé en qualité de notaire assistante au sein de KL associés. Bérangère est titulaire d'un diplôme supérieur du notariat du Centre de Formation Professionnelle de Notaires de Paris et d'un DESS de droit notarial de l'Université Paris-2 Panthéon-Assas.

**LISE LEBLANC GARDELLE**

a rejoint **Priams** comme directrice nationale des opérations. Précédemment, elle occupait le poste de présidente de régions pour Cogedim Île-de-France.

**JEAN-MICHEL MURACCIOLE**

a été nommé directeur régional Sud-Est et directeur des agences Provence & Côte d'Azur au sein de **Priams**. Précédemment, il occupait le poste de directeur de l'agence Provence dans la même entreprise. Jean Michel Muracciole est diplômé de l'IAE d'Aix-en-Provence et de Kedge Business School.

**LAURIE LÉGER**

a été nommée directrice de l'agence IdF de **Priams**. Elle a rejoint le groupe comme directrice développement et investissements au sein de la filiale Terdragest. Laurie Léger est diplômée de l'ESPI.



### ROMAIN LEFEVRE

a rejoint **Ikory Properties** comme responsable vente neuf et investissement. Il aura pour mission de développer la Vefa pour le compte de promoteurs et la vente aux investisseurs privés. Précédemment, Romain Lefevre occupait le poste de consultant manager en gestion de patrimoine chez AS & Associé.



### FRÉDÉRIC LAUPRÊTRE

a rejoint **Vilogia** au poste de directeur de l'accompagnement stratégique. Précédemment, il occupait le poste de directeur de la stratégie patrimoniale (2020) d'Action Logement. Frédéric Lauprêtre est diplômé de l'École Polytechnique et de l'École Nationale de la Statistique et de l'Administration Économique.



### VINCENZO NOCERINO

a été nommé chief executive officer (CEO) de **BNP Paribas REIM Italie SGR**. Il remplace Dominique Jones qui revient à Paris au sein de BNP Paribas Real Estate. Auparavant, Vincenzo Nocerino était head of acquisitions chez UBS Real Estate & Private Markets.



### GAUTIER CHAPART

a rejoint **Cushman & Wakefield** comme patner - directeur opérations bureaux et activités Lyon et Régions. Auparavant, il a exercé ses fonctions chez JLL (lead director office investment – basé à Lyon), Carrefour Property (asset manager) et DTZ (investment analyst). Gautier Chapart est diplômé d'emlyon business school.



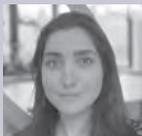
### ELENA SMOLOVA

a rejoint **Idoine** comme directrice artistique graphiste. Elle intervient de façon transversale sur l'ensemble des projets dans les domaines du tertiaire, du retail, du branding et également de la communication de l'agence. Précédemment, Elena Smolova occupait le même poste au sein de Stories Design.



### SYLVAIN GIGANTE

a rejoint **Evolis** comme manager de l'équipe 1<sup>ère</sup> couronne Nord Île-de-France au sein de son département Commerce. Précédemment, il occupait le poste de directeur du département Transaction & Investissement chez Seine Gestion.



### ARIANE AVOSSA

a rejoint **Cushman & Wakefield** comme senior consultant residential and healthcare. Précédemment, elle occupait le poste de responsable investisseurs immobilier résidentiel chez Vinci Immobilier. Ariane Avossa est diplômée de l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne.



### FRANÇOIS ALAMBRET

avocat, a été nommé associé en droit social au sein du bureau parisien d'**Addleshaw Goddard**. Avant de rejoindre le cabinet en 2021, il a exercé son activité au sein de différents cabinets français et internationaux. François Alambret est diplômé d'un Master en droit social (Paris II Panthéon-Assas, 1997) et membre du barreau de Paris depuis 2000.

Retrouvez tous les autres talents  
du mois sur le site [www.lettrem2.com](http://www.lettrem2.com)

## PARLONS DE VOUS, PARLONS DE VOTRE MÉTIER



### La vie du bureau n'est pas un long fleuve tranquille !

Révolution des usages, télétravail, taux de vacance en forte hausse, encéphalogramme plat pour l'investissement, bref, le bureau est mort dit-on... Voire !

Observons, en 1<sup>er</sup> lieu, que tant que les valeurs vénales n'auront pas été réajustées à la suite de la brutale remontée des taux, le statu quo subsistera. Il n'est pas inutile non plus de regarder derrière nous pour relativiser les choses. La crise du début des années 1990 avait laissé sur le tapis banques et promoteurs en faillite, plus de 70 MdF de créances douteuses et des immeubles de bureaux vides logés dans des foncières de défaillance. Il se disait que le marché ne s'en remettrait pas avant dix ans...

Il a repris de 1996 à 2002, grâce aux investissements massifs des américains, puis porté par la croissance de 2 % par an en moyenne sur la décennie, grâce aussi au développement des valeurs de haute technologie... Qui se sont effondrées de 2001 à 2004, entraînant, avec elles, l'immobilier de bureau, lequel a redémarré au dernier trimestre 2005 après deux ans de chute... pour s'envoler à nouveau en 2007, avant de s'effondrer lors de la crise des subprimes...

Puis de reprendre de 2014 à 2019. La vie du bureau n'est pas un long fleuve tranquille mais il est pour le moins résilient ! Si on peut compter, dans une certaine mesure, sur la croissance et le temps pour combler les bureaux vidés par le brutal changement des usages certains facteurs sont aggravants : ralentissement de la croissance du PIB et contexte géopolitique, coût de la mise à niveau des patrimoines, que ce soit sur les plans des services et interconnexions, des aménagements esthétiques et de confort pour "donner envie" aux collaborateurs de venir au bureau, ou sur celui des critères ESG. Enfin, si les actifs "prime" en QCA parisien ou leur équivalent en métropole régionale, font toujours recette à tous les points de vue, la question se pose ailleurs, notamment dans les quartiers d'affaires comme à La Défense avec des tours dont le coût d'adaptation aux critères ESG est considérable.

Il y a aussi des facteurs qui vont dans le bon sens : l'explosion du coworking et des "tiers lieux" compense en partie la vacance des bureaux traditionnels. Certains marchés spécifiques sont porteurs, tels que les "life sciences" et le marché des écoles. Enfin, au plan du développement économique, l'attractivité de la France pour les investisseurs étrangers, et la politique gouvernementale participeront sans doute à une croissance économique supérieure aux attentes actuelles.

Quelle sera la résultante ? C'est évidemment l'incertitude... L'avenir appartient aux défricheurs de l'avenir, disait un politicien bien connu.



Laurent Derote  
Pascale Ben-Baruch Gire  
DVA Executive Search

## ARCHIVES

La Lettre M<sup>2</sup> ressort de ses tiroirs des transactions emblématiques extraites des numéros de ce mois d'il y a 5, 10, 15, 20, 25 et 30 ans

2018

**GECINA : 5.000 M<sup>2</sup> À NEUILLY (92), 30,5 M€**

Gecina a acquis, auprès d'un institutionnel, un immeuble de bureaux de près de 5.000 m<sup>2</sup>, 70 parkings au 8 rue des Gravieres, Neuilly-sur-Seine (92). L'investissement permet de constituer un ensemble d'environ 20.000 m<sup>2</sup> avec les immeubles adjacents déjà détenus par le groupe. Investissement : **30,5 M€ AEM.**

**PAREF GESTION : 10 LOTS À LEVALLOIS-PERRET (92), 5,2 M€**

La Scpi Pierre 48, gérée par Peref Gestion, a acquis 10 lots en nue-propriété à Levallois-Perret (92) dans la résidence Levallois Parc, en face du parc de la Planchette. Décote d'environ 40 %. Taux de rendement interne TRI prévisionnel : 3 %/an sur la durée du démembrement de 14 ans. Investissement : **5,2 M€ AEM.**

2008

**KANAM : 13.300 M<sup>2</sup> À SAINT-DENIS (93), 67,5 M€**

KanAm a acquis, auprès de Predica, l'immeuble Le Dyonis à Saint-Denis (93) : 13.300 m<sup>2</sup> intégralement occupés. Conseil : Flabeau. Investissement : **67,5 M€.**

1998

**PÔLE DE LUTTE CONTRE LA DÉLINQUANCE FINANCIÈRE : EX-SIÈGE LE MONDE**

Le Monde Le pôle de lutte contre la grande délinquance financière quittera, fin 1998, l'île de la Cité pour s'installer dans l'ex-siège du journal Le Monde (6.400 m<sup>2</sup>), 5/7 rue des Italiens, rénové par Sefri-Cime. Loyer : **3,30 M€/an.** 2,30 M€ de travaux d'aménagement et de sécurité pris en charge par le propriétaire Sofon (Bred). Rendement : **8,22 %.**

2013

**PREDICA : 72.000 M<sup>2</sup> À CHÂTILLON (92), +350 M€**

Predica, assisté par Crédit Agricole Immobilier, a signé une promesse pour acquérir l'Eco-Campus, 72.000 m<sup>2</sup> de bureaux et services à Châtillon (92). Copromotion : Nexity et Interconstruction. Livraison : S2 2015. Utilisateur : Orange. Architecte : Bridot & Willerval. Investissement : **+350 M€.**

**PRIMONIAL REIM : 11.700 M<sup>2</sup> À SAINT-DENIS (93)**

Primonial Reim a acquis, auprès d'Amundi Immobilier, l'immeuble de bureaux "Le Cap Lendit" soit 11.472 m<sup>2</sup> (1.172 m<sup>2</sup> de commerces) place aux Etoiles, Saint-Denis (93). Immeuble livré en 2003, conçu par Valode et Pistre. Trois utilisateurs dont la Sncf. Conseils Primonial Reim : étude Allez ; CGR Legal ; Fidal ; MN2A (due diligence technique). Conseils Amundi : Étude Thibierge ; Cabinet Paul Hasting.

2003

**KANAM : 9.200 M<sup>2</sup> À PARIS 7, 106 M€**

Hammerson a signé une promesse de vente avec le fonds allemand KanAm pour l'immeuble de 9.200 m<sup>2</sup> situé au 53 quai d'Orsay, Paris 7. Vendeur : Hammerson. Le bâtiment, livré en septembre 2002, est entièrement occupé par le cabinet d'avocats Latham & Watkins. Loyer : **6,8 M€/an.** Investissement : **106 M€.**

**URSSAF : 8.000 M<sup>2</sup> PARIS RIVE GAUCHE**

L'Urssaf a loué 8.000 m<sup>2</sup> dans le programme "M7" de Paris Rive Gauche situé à l'angle de la rue de Tolbiac et avenue de France, développé par Sari et ING Real Estate Development. Livraison : début 2004. Bail ferme : 9 ans. Loyer : **3.823.000 €/an.**

spirit

**PARC SPIRIT DE CHASSIEU**

*Chassieu (69)*  
MÉTROPOLE DE LYON  
ORY Architecture



Ancien site du journal Le Progrès  
reconverti en parc d'activités

**Renaturons *les friches* pour reconstruire *les territoires***

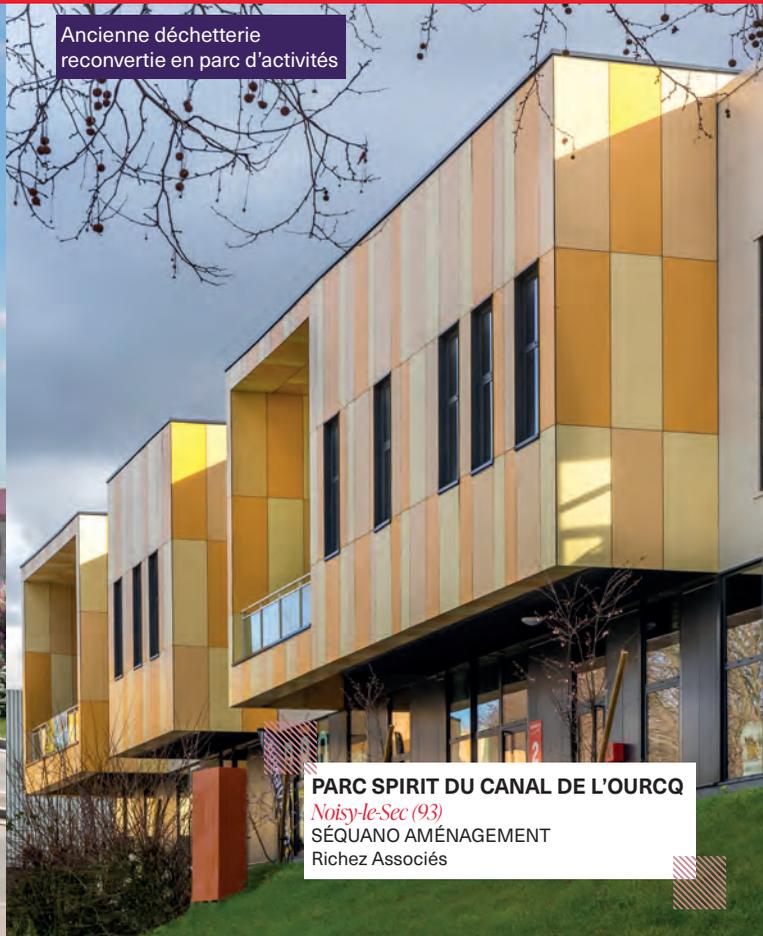
**SPIRIT BUSINESS CLUSTER CARRÉ 92**

*Gennevilliers (92)*  
Co-promotion Spirit Entreprises / AG Real Estate  
SEMAG 92  
Anne Carcelen Architecture, Land'Act



Ancienne usine d'énergie  
reconvertie en parc d'activités

Ancienne déchetterie  
reconvertie en parc d'activités



**PARC SPIRIT DU CANAL DE L'OURCQ**

*Noisy-le-Sec (93)*  
SÉQUANO AMÉNAGEMENT  
Richez Associés

GROUPE

**DCB**  
INTERNATIONAL

# ANTICIPONS VOTRE IMMOBILIER

## EAST WOOD

9 000 m<sup>2</sup> - VILLEURBANNE  
BUREAUX



## SQUALE

5 300 m<sup>2</sup> - LIMONEST  
BUREAUX



## TOUR PART-DIEU

12 750 m<sup>2</sup> - LYON PART-DIEU  
11 PLATEAUX DE BUREAUX  
RÉNOVÉS



## LIME

12 000 m<sup>2</sup> - LIMONEST  
BUREAUX