

IMMO HEBDO

La Lettre d'Information sur le marché de l'Immobilier

Rédacteur en chef : René de Cazanove

N°219 - Mardi 6 novembre 2012

Suède : Klépierre ouvre le centre commercial Emporia à Malmö



Avec cet investissement de 377 millions d'euros, la foncière dirigée par **Laurent Morel** atteste de sa capacité à poursuivre son déploiement sur les actifs et les marchés européens les plus solides et sécurisés. Un positionnement salué par les analystes et la Bourse, où le titre a grimpé de près de 33% en un an. Pour le plus grand profit de ses deux actionnaires de référence, **BNP Paribas** et **Simon Property**.

Lire page 10

à suivre

- * **Saint-Herblain** : **Lamotte** achève la commercialisation du parc **Asturia**. Page 2
- * Chute des VEFA en blanc en 2012, constate **Jones Lang La-Salle**. Page 3
- * **Gard** : **Advantail** travaille à son projet de village de marques de **Fournès**. Page 3
- * Fort ralentissement du marché des entrepôts en 2012, confirme **DTZ**. Page 4
- * **La Ville de Clichy** et le **FIAC** lancent un projet de 74 logements sociaux. Page 4
- * **DTZ** crée un « club » d'information dédié aux acteurs des collectivités locales. Page 8
- * **Patrimoine & Commerce** et **Foncière Sepric** vont fusionner. Page 9
- * **Allemagne** : nombreux projets de centres commerciaux. Page 10

▼ International

Pologne : Jean-Charles Naouri et Apsys revendent le centre commercial Manufaktura

Agissant pour le compte du fonds ouvert **Unilmmo Deutschland, Union Investment Real Estate AG** a payé 390 millions pour cet équipement de 91 000 m² site situé près de Lodz dont la restructuration signée **Sud Architectes** avait requis un investissement de 130 millions.

Lire page 9

▼ Logement

Stéphanie Sagnard est PDG de STS



STS et Groupe Hoche présentent leur projet La Porte Romaine

L'architecte **Norman Foster** a conçu, en collaboration avec son collègue français **Jean Capia**, cette résidence haut de gamme de 57 logements qui sera construite entre les Arènes et la Maison Carrée, c'est-à-dire au cœur même du quartier historique de la cité gardoise.

Lire page 5

▼ Bureaux

Paris : Pramerica et Paris Inn Group acquièrent l'ancien siège de la FFR

Pramerica Real Estate et Paris Inn Group viennent, à Paris, de procéder à leur 3^e investissement commun au travers de leur joint-venture créée en août 2011 en rachetant un ensemble immobilier situé **9 rue de Liège** (9^e arrondissement). Ce site de **1 600 m² environ**, datant de 1923, était précédemment le siège de la **Fédération Française de Rugby (FFR)** désormais installé à Marcoussis (91). Dans cette transaction, réalisée par le cabinet **Féau**, en charge de la cession sous mandat exclusif, l'acquéreur était assisté par les offices notariaux parisiens **Allez** et **Flusin** et la FFR par **Me Daurat**, notaire à Tuchan (Aude). Le prix d'achat ainsi que la destination future de ce site sont tenus confidentiels. Cependant, lors de la création de leur société commune, baptisée **Capital Inn Sarl** et basée au



Luxembourg, les deux partenaires l'avaient dotée d'une capacité d'investissement de 60 millions d'euros destinés à investir dans

le secteur de l'hôtellerie parisienne et annoncé l'achat de 2 hôtels 3 et 4 étoiles totalisant plus de 150 chambres. ◆

Montreuil : Primonial REIM acquiert l'immeuble Atlas

Primonial REIM vient d'acquérir à Montreuil (93) l'immeuble **Atlas** pour **26,4 millions d'euros**. Le bâtiment, qui développe une surface de **8 365 m²**, est cédé par le fonds **Sudeuropa**, géré par **Invesco Real Estate** et représenté par son asset manager **Constructa Asset Management**. Situé dans le quartier en plein essor du « Bas-Montreuil », cet immeuble construit en 1998 et qui a bénéficié de travaux récents d'aménagement, est entièrement loué à deux entre-

prises, dont **Ubisoft Entertainment** qui représente 80 % de la surface occupée et du revenu locatif. Dans cette transaction, réalisée par l'intermédiaire de **Jones Lang LaSalle** dans le cadre d'un mandat co-exclusif de vente avec **Catella**, l'acquéreur était conseillé par l'étude **Allez & Associés**, le cabinet d'avocats **CGR Legal** et **GR Groupe** pour la due diligence technique. Le vendeur était conseillé par **Constructa Asset Management** et l'étude **Oudot**. ◆



Saint-Herblain : Lamotte achève la commercialisation du parc Asturia

Le promoteur **Lamotte** achève la commercialisation du parc d'affaires **Asturia** à **Saint-Herblain** (44), au nord-ouest de Nantes, offrant une surface globale de **6 600 m² de bureaux**, avec l'arrivée d'un nouvel occupant. Acquis cet été par la société **Eup-TouYou** pour un montant tenu confidentiel, le 3^e et dernier bâtiment du parc, encore en cours d'achèvement, accueillera d'ici à la fin de l'année un centre d'affaires. Comme les bâtiments A et B, le bâtiment C développe une surface de 2 200 m² sur 3 niveaux. Le bâtiment B, livré en janvier 2012, a pour loca-

taire depuis septembre dernier la **Direction inter-régionale Ouest d'ERDF** (Bretagne, Pays de la Loire et Poitou-Charentes), pour un loyer également confidentiel, tandis que la banque **Tarneaud** et l'agence **Bouwfonds Marnigan Immobilier** se partagent le bâtiment A, livré en novembre 2011. Dessinés par le cabinet d'architecture **Topos**, ces 3 immeubles BBC à l'architecture contemporaine (façades lasurées, menuiseries en aluminium laqué et bardages de zinc), implantés dans un environnement végétalisé, économes en énergie et dotés de prestations « de qualité »,

disposent d'un parking commun en sous-sol de 750 places. Le parc Asturia, développé en blanc depuis janvier 2010 au 4 rue Edith Piaf, est situé au sein du Parc Ar Mor, à proximité des restaurants, services et commerces, des transports en commun, et du périphérique, souligne le promoteur. Actif dans l'immobilier d'entreprise du Grand Ouest, le groupe Lamotte précise s'être spécialisé dans la production d'immeubles en blanc, une prise de risque qui permet aux entreprises d'avoir un accès rapide aux locaux après la vente des espaces dédiés. ◆

Chute des VEFA en blanc en 2012, constate Jones Lang LaSalle

Depuis le début de l'année, 10 VEFA ont été signées (5 en blanc, 5 louées) pour un total d'environ 800 millions d'euros, contre 9 transactions pour le seul 3^e trimestre 2011 pour plus de 1 milliard d'euros, constate **Jones Lang LaSalle** dans son étude intitulée *Baromètre Livraisons Futures* d'octobre 2012. Le seuil du milliard d'euros de transaction en VEFA devrait être dé-

passé d'ici la fin de l'année, signe d'un net ralentissement, notamment pour les transactions en blanc, qui devrait se traduire par un ralentissement de la production neuve disponible à Paris et en 1^{re} couronne d'ici 24 à 30 mois. Cependant, les projets en cours de construction demeurent stables au 3^e trimestre avec près de 1,5 million de m² mis en chantier et livrables à 36 mois en Ile-

de-France (43 % étant déjà pré-loués). L'essentiel des mètres carrés livrables en 2012 sont largement pré-commercialisés. En 2013, le nombre de projets neufs ou restructurés est orienté à la hausse, après deux années de creux de livraisons. Au total, plus de 850 000 m² devraient sortir de terre parmi lesquels 46 % sont à ce jour déjà pré-commercialisés. ◆

en bref

► **SFL** a lancé le chantier du projet **Cardinal** (voir *Immo Hebdo* n°181) suite à l'obtention du permis de construire et au départ, fin juillet 2012, de LCL, locataire du site. L'ensemble immobilier situé 81-83 rue de Richelieu, dans le 2^e arrondissement de Paris fait l'objet de travaux de restructuration lourde pour offrir 35 000 m² de bureaux «prime» aux standards internationaux. Livraison attendue pour la mi-2015.

▼ Commerce-Distribution

Gard : Advantail travaille à son projet de village de marques de Fournès

Franck Verschelle, PDG d'**Advantail**, travaille activement à son projet de village de marques à **Fournès**, à proximité du Pont du Gard. Celui-ci vient de passer avec succès l'étape de l'enquête publique, mais il suscite des réticences de la part des commerçants de la commune d'Uzès, voisine

d'une vingtaine de kilomètres ainsi que de la CCI de Nîmes. Le promoteur espère être en mesure, vers 2015-2016, d'accueillir sur ce site dessiné par le cabinet lyonnais **Bac Architectes** une centaine de boutiques, principalement dédiées à l'habillement et à l'équipement de la personne. L'investis-

sement devrait s'élever à près de **70 millions d'euros**. Dans l'immédiat, Advantail pilote la construction près de Versailles d'un autre centre de marques, **The West Paris Outlet**, développé en partenariat avec **Catinvest**, et qui doit entrer en exploitation à la rentrée 2013. ◆

en bref

► **Tiffany** a annoncé ce lundi avoir signé pour s'installer au **62 Champs Elysées**, où il succèdera à l'enseigne de restauration rapide **Quick**. Sa boutique développera environ **1 000 m²** et comprendra plusieurs étages. L'ouverture n'est pas prévue avant 2014. Le joaillier est actuellement très peu présent en France, avec, à Paris, une adresse rue de la Paix et deux « corners » boulevard Haussmann, aux Galeries Lafayette et au Printemps, et en province, un point de vente

ouvert en juin dernier à Nice. Au total, Tiffany compte 34 boutiques en Europe.

► La Commission nationale de l'aménagement commercial a rejeté en octobre le projet de création d'un village de marques de 23 400 m² à **Saint-André-de-Cubzac** présenté par la société **Bergerac Outlets**, et auquel s'opposaient la mairie de Bordeaux et la communauté urbaine. Le site devait accueillir 20 moyennes surfaces et 120 boutiques.

▼ Hôtellerie-Loisirs

■ Le sultan de **Brunei** aurait, selon le *Wall Street Journal*, proposé au propriétaire de l'hôtel **Four Seasons** de New York, l'homme d'affaires **Ty Warner**, de

lui racheter son établissement pour un montant de 900 millions de dollars. Situé sur la 57^e East Street, le palace comprend 368 chambres, et avait été acquis

en 1999 par Warner pour 275 millions. Brunei possède déjà aux Etats-Unis deux hôtels : le Bel Air et le Beverly Hills, à Los Angeles.

▼ Logistique

Fort ralentissement du marché des entrepôts en 2012, confirme DTZ

Fort ralentissement de l'activité en 2012 sur l'ensemble des marchés de la dorsale Nord-Sud, à l'exception de Lyon, note **DTZ** dans son analyse trimestrielle sur le marché de la logistique en France. Les opérations en compte-propre ou clé-en-main, piliers du marché en 2011, se sont raréfiées, et le marché s'est essentiellement concentré sur des entrepôts de seconde main en 2012. Fait inédit, même les transactions d'envergure, portant habituellement sur des bâtiments de première main, ont été

pour l'essentiel signées sur des entrepôts vacants, depuis plusieurs années parfois. Le recul de la demande placée sur les neuf premiers mois de l'année s'inscrit entre 31 % en Ile-de-France et 80 % à Lille. L'offre disponible ne progresse plus sur aucun des marchés étudiés, et se résorbe même de façon inquiétante à Marseille ou à Lille, obérant la relance du marché. Cependant, malgré ce ralentissement, les valeurs locatives, souvent positionnées à un niveau plancher, sont, dans l'ensemble, restées stables, de

42 €/m²/an à Lille à 51 €/m²/an en Ile-de-France. Les mesures d'accompagnement restent généralisées, mais sans accentuation toutefois.

Côté investissement, le marché, atone au 1^{er} semestre, a rebondi au 3^e trimestre à 460 millions d'euros à la faveur de plusieurs ventes de portefeuilles. Parallèlement, les taux de rendement «prime» repartent à la hausse après plusieurs mois de compression, du fait de conditions de financement de plus en plus difficiles en logistique. ◆

en bref

► Le groupe japonais **Rakuten** annonce ce mardi avoir racheté la société **Alpha Direct Services (ADS)**, spécialisée dans la logistique dédiée à l'e-commerce, pour un montant non précisé. ADS, qui assure notamment pour le compte de tiers la gestion de sites marchands, de leurs commandes et du stockage des biens, emploie 300 personnes. Rakuten est par ailleurs propriétaire depuis 2010 de **PriceMinister**.

▼ Logement-Résidence

La Ville de Clichy et le FIAC lancent un projet de 74 logements sociaux

Le **FIAC**, ESH du réseau **Batigère**, et la **Ville de Clichy** (92) ont présenté le 23 octobre leur projet commun de construction pour **9,72 millions d'euros HT** d'une résidence de **74 logements sociaux** BBC au 124/126 boulevard Victor Hugo, dans le cadre du partenariat liant les deux partenaires. L'ensemble immobilier développant une surface globale de **5 795 m²**, dont la conception a été confiée au cabinet **Eva Samuel Architecte et Associés**, sera réalisé autour de jardins familiaux de 300 m² agrémentés d'une allée couverte, sur un foncier acquis auprès de la **Semercli**, aménageur de la ZAC. Les logements (19 PLS, 17 PLAI et 38 PLUS) répartis entre quatre

immeubles (de R+3 à R+10) et trois maisons de ville en duplex, iront du T1 au T5 et seront complétés de 57 places de parking. Le quartier, situé en entrée de ville et caractérisé par la présence de nombreux immeubles anciens dont certains de style Art Déco « va pleinement profiter du prolongement de la ligne 14 du métro grâce à la future station Clichy-Saint-Ouen », a-t-il déclaré Gilles Catoire, maire de Clichy, soulignant en outre le rôle du groupe **L'Oréal** qui, à travers sa contribution au «1 % patronal» reversé au collecteur **Cilgère Action Logement**, participe très largement à la construction de logements sociaux et intermédiaires à Clichy. Le FIAC a livré depuis 2010, notamment



dans le cadre de la convention Anru, et toujours en partenariat avec la Ville, deux programmes de construction, rue de Paris et rue Victor Méric, ainsi qu'un programme d'acquisition-amélioration rue de Neuilly. Trois autres projets sont en cours d'études ou de chantier. ◆

AGENDA

14-15 novembre 2012 : Salon de la Copropriété. Paris

15 novembre 2012 : conférence de presse de la FPI.

15 novembre 2012 : Observatoire Crédits immobiliers/Meilleurtaux.

16 novembre 2012 : pose de la 1^{re} pierre de l'immeuble **Le Gaïa**, à Nanterre.

14-16 novembre 2012 : Mapiç. Cannes.

19 novembre 2012 : ouverture officielle à

Nantes de l'hôtel **Radisson Blue**, réalisé par **Altearea Cogedim**.

22 novembre 2012 : le cabinet **Orrick Rambaud Martel** fait le point sur le PPP.

5-7 décembre 2012 : SIMI. Paris.

STS et Groupe Hoche présentent leur projet La Porte Romaine

Le promoteur nîmois **STS** et **Groupe Hoche** ont présenté la semaine dernière le programme résidentiel baptisé **La Porte Romaine** développée place Gabriel-Péri, au cœur du triangle historique de **Nîmes**. Conçue par **Norman Foster** (en collaboration avec l'architecte local **Jean Capia**) comme le pendant du **Carré d'Art** que l'architecte londonien avait imaginé 20 ans plus tôt, cette résidence haut de gamme, délimitée d'un côté par les Arènes et de l'autre par la Maison Carrée et face à l'antique porte Auguste et à l'église néogothique Saint-Baudile, allie romanité et architecture contemporaine. Elle offrira quelque **57 logements** (allant du studio de 24 m² au 5-pièces de 192 m²) dont trois maisons de ville (de 3 à 5 pièces) donnant sur un jardin intérieur paysager privatif. L'immeuble principal, coiffé d'une toiture de cuivre rouge et doté de façades en béton architectonique à l'aspect pierre, regroupera 54 appartements, certains dotés de terrasses en continuité du salon, répartis sur six étages, côté place, et sur trois étages, côté rue Pierre Sénard, les rez-de-chaussée étant dédiés aux commerces. Ces logements seront équipés d'un système domotique permettant le contrôle à distance des différents équipements (volets occultant, chauffage, climatisation, éclairage). Labellisé BBC Effinergie et Qualitel, ce programme prévoyant une isolation thermique et acoustique, l'installation de pompes



à chaleur, la production d'eau chaude solaire, un contrôle d'accès Vigik, un visiophone, un contrôle vidéo surveillance et un gardien, etc., disposant d'un parking privatif sur deux niveaux en sous-sol et par ailleurs éligible au dispositif Scellier, est commercialisé à partir de 100 000 euros pour un studio et de 1 122 000 millions d'euros pour un 5-pièces, les maisons de ville étant proposées pour leur part à partir de 418 000 euros pour un 3-pièces de 98 m². Livraison prévue au **2^e semestre 2014**.

Créée en 2001 par **Stéphanie Sagnard**, fondatrice et PDG de la société, STS réalise depuis 2005 des projets de grande ampleur,

intégrant les dispositions techniques et réglementaires environnementales et énergétiques et certifiées par des labels tels que Qualitel. Parmi ses réalisations figurent des résidences Le Vistre (19 appartements) à Nîmes, Les Jardins d'Arcadie (90 appartements) au Grau du Roi, Les Terrasses du Sablassou (74 appartements) à Castelnau-le-Lez (34). Programme en cours, un immeuble de bureaux de 3 361 m² au sein du parc Georges Besse II, encore à Nîmes. En projet, la réhabilitation d'un site EDF-GDF en logements sociaux et locaux d'activités à Arles et la réalisation d'une base logistique d'environ 5 700 m² à Massiac (15). ◆

▼ Aménagement-Urbanisme

La Cour des comptes critique le projet de ligne à grande vitesse Lyon-Turin

Constatant que le coût prévisionnel du projet de ligne ferroviaire à grande vitesse entre **Lyon** et **Turin** est passé de 12 milliards d'euros en 2002 à **26 milliards** aujourd'hui, la Cour des comptes regrette

« que d'autres solutions alternatives moins coûteuses ont été écartées », et recommande de ne pas exclure le recours à l'une de ces alternatives : l'amélioration de la ligne existante. Le tracé de la liaison devrait être

présenté début janvier 2013, les premiers appels d'offres devant, en principe, être lancés avant 2014. Un dossier qui figure au menu du sommet franco-italien du 3 décembre prochain. ◆

▼ Construction

Ikea va investir dans l'autonomie énergétique de ses bâtiments

Ikea s'affiche comme un acteur moteur du développement durable. Le groupe suédois a présenté le 23 octobre un plan à 8 ans, baptisé « People & Planet Position », prévoyant l'investissement de 1,5

milliard d'euros dans le solaire et l'éolien en vue de produire assez d'énergies renouvelables pour alimenter tous ses bâtiments en 2020. Le groupe de distribution suédois s'est aussi fixé pour objectif

d'employer d'ici à 2017 50 % de bois répondant à ses critères environnementaux les plus stricts. De même, il entend que le coton utilisé soit agréé en totalité par les ONG à l'horizon 2015. ◆

▼ Transactions

Page réalisée par Jean-Paul Valiavittil

fdmedia.75@gmail.com

PARIS (75001)

24 rue Richelieu
 Une **société de conseil en patrimoine**
 - **informatique** a pris à bail **160 m² de bureaux**
 Offreur : propriétaire
 Conseil offreur : **BNP Paribas RE**
 Conseil preneur : **Financiere Marceau**
Loyer : 445 €/m²/an HT-HC

PARIS (75001)

21 avenue de l'Opéra
 Un **institut de formation** a pris à bail **125 m² de bureaux** rénovés
 Offreur : propriétaire
 Conseil offreur : **Actif Immo**
 Conseil preneur : **BNP Paribas RE**
Loyer : 500 €/m²/an HT-HC

PARIS (75001)

21 avenue de l'opéra
 Une **société de marketing mobile** a pris à bail **250 m² de bureaux** rénovés
 Offreur : un administrateur de bien
 Conseil offreur et preneur : **BNP Paribas RE**
Loyer : 112 500 €/an HT-HC

PARIS (75001)

19 rue Pierre Lescot
 Une **société de conseil et expertise dans les technologies reseau et sécurité informatique** a pris à bail **95 m² de bureaux** rénovés
 Offreur : propriétaire
 Conseil offreur : **BNP Paribas RE**
 Conseil preneur : **NAI**
Loyer : 34 200 €/an HT-HC

PARIS (75001)

25 rue du Louvre
 Un **cabinet avocats** a pris à bail **117 m² de bureaux** rénovés
 Offreur : propriétaire
 Conseil offreur : **BNP Paribas RE**
 Conseil preneur : **DTZ**
Loyer : 54 990 €/an HT-HC

PARIS (75008)

8 rue Pelouze
 Le **cabinet Me Anjubault** a pris à bail **140 m² de bureaux**
 Offreur : **Cabinet André Griffaton**
 Conseil offreur et preneur : **Keops Colliers International**
Loyer : 279 €/m²

PARIS (75009)

10 rue de Milan
 Un **cabinet d'architecture** a pris à bail **572 m² de bureaux**
 Offreur : propriétaire
 Conseil offreur et preneur : **BNP Paribas RE**
Loyer : 350 €/m²/an HT-HC

PARIS (75009)

7 rue Caumartin
 Une **société de conseil et expertise comptable, juridique et fiscal** a pris à bail **141 m² de bureaux**
 Offreur : propriétaire
 Conseil offreur et preneur : **BNP Paribas RE**
Loyer : 450 €/m²/an HT-HC

PARIS (75016)

64 avenue Kléber
L'étude notariale Uguen Vidalenc & Associés a pris à bail un **hôtel particulier de 1 326 m²**
 Offreur : un privé représenté par le **cabinet Michel Laurent**, Administrateur de biens
 Conseil offreur et preneur : **Knight Frank**
Loyer : NC
 Bail de 9 ans ferme

**PARIS (75019)**

88 bd de la Villette
C3 Groupe Ile-de-France Centre a pris à bail **253 m² de bureaux**
 Offreur : **SCPI Fructipierre**
 Conseil offreur et preneur : **Keops Colliers International**
Loyer : 250 €/m²

YVELINES (78)

Conflans-Sainte-Honorine
 2 allée du Point du Jour
 La **SCI BPBC** a acquis un **local d'activités de 216 m²**
 Offreur : un privé
 Conseil offreur et preneur : **Keops Colliers International**
Prix : 858 €/m²

YVELINES (78)

Montigny-le-Bretonneux
 Imm. Le Campus
 6 rue Jean-Pierre Timbault
 La **SCI Magiran** a acquis **142 m² de bureaux**
 Offreur : **Leo Pharma**
 Conseil offreur : **Gemofis (IDF Ouest)**
 Conseil preneur : **Keops Colliers International**
Prix : 1 352 €/m²

YVELINES (78)

Montigny-le-Bretonneux
 Imm. Le Sésame
 8 rue Germain Soufflot
Facem Management a pris à bail **123 m² de bureaux**
 Offreur : **Sésame Investissement SARL**
 Conseil offreur : **Keops Colliers International**
 Conseil preneur : **Evolis**
Loyer : 130 €/m²

YVELINES (78)

Trappes
 65 ave Politzer
SAS 2H Energy a pris à bail un **local d'activités de 764 m²**
 Offreur : **Paref**
 Conseil offreur et preneur : **Keops Colliers International**
Loyer : 75 €/m²

YVELINES (78)

Sartrouville
 43-49 rue Léon Jouhaux
EIRL Auto Morgane ESR a pris à bail un **local d'activités de 305 m²**
 Offreur : un privé
 Conseil offreur et preneur : **Keops Colliers International**
Loyer : 75 €/m²

YVELINES (78)

Vélizy-Villacoublay
 Imm. Carré Vélizy
 16-18 ave Morane Saulnier
Intersil France a pris à bail **229 m² de bureaux**
 Offreur : **CBRE Global Investor**
 Conseil offreur : **CBRE**
 Conseil preneur : **Keops Colliers International**
Loyer : 140 €/m²

ESSONNE (91)

Lisses
 1 rue des Pyrénées
Euro Ascenseurs a pris à bail un **local d'activités de 1 834 m²**
 Offreur : **Lazard Construction**
 Conseil offreur : **DBX**
 Conseil preneur : **Keops Colliers International**
Loyer : 90 €/m²

ESSONNE (91)

Orsay
 14-16 rue Jean Rostand
Securitas France SARK a pris à bail **171 m² de bureaux**
 Offreur : **Locafimo**
 Conseil offreur et preneur : **Keops Colliers International**
Loyer : 125 €/m²

HAUTS DE SEINE (92)

Boulogne-Billancourt
 26 bd de la République
Victor Image loue **412 m² de bureaux**
 Offreur : un privé
 Conseil offreur : **Keops Colliers International**
 Conseil preneur : **ImmoX**
Loyer : 250 €/m²

HAUTS DE SEINE (92)

Courbevoie
 1 rue Sainte Marie
Arrow ECS a pris à bail **439 m² de bureaux**
 Offreur : **Reunica**
 Conseil offreur : **Jones Lang Lasalle**
 Conseil preneur : **Keops Colliers International**
Loyer : 270 €/m²

▼ Transactions

Page réalisée par Jean-Paul Valiavittil

fdmedia.75@gmail.com

HAUTS DE SEINE (92)**Rueil Malmaison**

Imm. Corosa

1-7 rue Eugène et Armand

Les sociétés **Secma Pictet (groupe GDF Suez)** et **Chevron Oronite** ont respectivement pris à bail **1 340 m²** et **1 760 m²** de bureaux, aux 4^{ème} et 6^{ème} étages d'un immeuble de 27 200 m² désormais intégralement loué

Offreur : **BNP Paribas Cardif**Transaction **BNP Paribas RE**Loyer : **NC****VAL DE MARNE (94)****Arcueil**

Imm. Le Baudran

21/37 rue de Stalingrad

Une **association** a pris à bail **897 m²** de bureaux rénovés

Propriétaire : une foncière

Offreur : **Asset Manager**Conseil offreur et preneur : **BNP Paribas RE**Loyer : **220 €/m²/an HT-HC****VAL DE MARNE (94)****Rungis**

Parc Silic

Imm. Liège

1 place des Etats-Unis

Emerson Network Power a pris à bail

1 565 m² de bureauxOffreur : **Silic**Conseil offreur : **Socomie**Conseil preneur : **Keops Colliers****International**Loyer : **150 €/m²****VAL D'OISE (95)****Beauchamp**

Bâtiment Technique

271 chs Jules César

Détection Electronique Française a pris à bail **590 m²** de bureaux

Offreur : **SARL Accessible**Conseil offreur et preneur : **Keops Colliers****International**Loyer : **75 €/m²****VAL D'OISE (95)****Goussainville**

10 rue Gustave Eiffel

Roberlo France a pris à bail un **local d'activités de 501 m²**

Offreur : **MMI Investissements**Conseil preneur : **Keops Colliers****International**Loyer : **75 €/m²****VAL D'OISE (95)****Sannois**

1-3 bd John Fitzgerald Kennedy

BH Energie a pris à bail un **local d'activités de 250 m²**

Offreur : un privé

Conseil offreur et preneur : **Keops Colliers****International**Loyer : **72 €/m²****HAUTE GARONNE (31)****Colomiers**

ZAC Ramassiers

Une **société de programmation informatique** a pris à bail **234 m²** de bureaux neufs

Conseil preneur : **BNP Paribas RE**Loyer : **129 €/m²/an HT-HC****LOIRE ATLANTIQUE (44)****Nantes**

29 quai François Mitterrand

Une **société d'actions sociales** a pris à bail **280 m²** de bureaux restructurés

Offreur : une **SCI**Conseil offreur et preneur : **BNP Paribas RE**Loyer : **160 €/m²/an HT-HC****LOIRE ATLANTIQUE (44)****Nantes 3**

14 rue du Moulin de la Garde

SAS Anaxis a pris à bail **140 m²** de bureaux

Offreur : une **SCI privée**Conseil offreur et preneur : **Keops Colliers****International**Loyer : **86 €/m²****LOIRE ATLANTIQUE (44)****Nantes 3**

Imm. Exalis - Bât. E

11 rue du Chemin Rouge

Réponse a pris à bail **116 m²** de bureaux

Offreur : une **SCI privée**Conseil offreur et preneur : **Keops Colliers****International**Loyer : **125 €/m²****LOIRE ATLANTIQUE (44)****Saint-Herblain**

1 rue Miche Faraday

La Maison Familiale de Loire Atlantique a pris à bail **124 m²** de bureaux

Offreur : un privé

Conseil offreur et preneur : **Keops Colliers****International**Loyer : **120 €/m²****LOT ET GARONNE (47)****Agen**

9 rue Pontarique

Une **société de conseils juridiques** a pris à bail **392 m²** de bureaux

Conseil offreur et preneur : **BNP Paribas RE**Loyer : **163 €/m²/an HT-HC****HAUT RHIN (68)****Sausheim**

104 rue des Bains

Une **imprimerie numérique** a acquis un **local d'activités de 980 m²**

Offreur : **Edox**Conseil offreur et preneur : **BNP Paribas RE**Prix : **561 €/m² HD****HAUT RHIN (68)****Habsheim**

Rue de l'Industrie

Une **société de distribution de prospectus** a pris à bail un **local d'activités de 697 m²**

Offreur : une **SCI privée**Conseil offreur et preneur : **BNP Paribas RE**Loyer : **56 €/m²/an HT-HC****SEINE MARITIME (76)****Saint-Etienne du Rouvray**

12 rue Ernest Renan

Un **service de l'Etat** a pris à bail **2 091 m²** de bureaux

Offreur : un **investisseur privé**Conseil offreur et preneur : **BNP Paribas RE**Loyer : **95 €/m²/an HT-HC****VAR (83)****Cuers**

28 rue de la Création

Electrika a acquis un **entrepôt de 2 050 m²**, incluant 250 m² de bureaux et locaux sociaux, sur un terrain clos de 4 000 m².

Offreur : un **particulier**Transaction **DTZ**Prix : **1 230 000 €****VAUCLUSE (84)****Cavaillon**

Allée Théodore Monod

ZI Puits des Gavottes

Ekol Logistique a pris à bail un **entrepôt de 1 250 m²**

Offreur : un **privé**Transaction **Arthur Loyd**Loyer : **54 €/m²/an HT-HC****VAUCLUSE (84)****Sorgues**

ZAC Sainte-Anne

176 avenue Louis Lépine - Bât. E

Helfrich a pris à bail **165 m²** de bureaux

Offreur : un **privé**Transaction **Arthur Loyd**Loyer : **145 €/m²/an HT-HC****VIENNE (86)****Poitiers**

3 rue de la Garenne

Vet'Work a pris à bail un **local d'activités de 200 m²**

Offreur : **Immo MD**Transaction **Arthur Loyd**Loyer : **60 €/m²/an HT-HC****HAUTE VIENNE (87)****Limoges**

54 avenue de la Révolution

La **SARL Concept Webagency** a pris à bail **114 m²** de bureaux et 2 parkings

Offreur : un **privé**Transaction **Arthur Loyd**Loyer : **154 €/m²/an HT-HC**

▼ carnet

Redevco France

Benjamin Despres rejoint la filiale française de la foncière néerlandaise au poste de « portfolio director » à compter de ce lundi. Agé de 43 ans, il était précédemment directeur immobilier au sein de la **FNAC** (groupe **PPR**), où il était entré il y a 8 ans. Dans ses nouvelles fonctions, il a en charge la gestion du portefeuille, l'ensemble des transactions et la mise en œuvre de la stratégie d'investissement de Redevco France. Il reporte directement à **Thierry Cahierre**, DG de de la société.

Catinvest

Cyril Zaprilla a rejoint la société immobilière de la famille **Catteau** en tant que directeur général délégué et directeur du futur centre de marques **The West** (Clayes-sous-Bois, 140 magasins, ouverture prévue à l'automne 2013). Auparavant, il était directeur du développement chez **Corio France**.

Stéphane Keullian intègre aussi la société Catinvest au poste de directeur du marketing et de la communication. Il était précédemment directeur du marketing de Corio France.

Chausson Finance

Sabine Fillias est nommée directrice

générale. Agée de 31 ans, diplômée de l'IEP Paris, d'HEC et de Télécom Paris, elle travaille depuis 2006 au sein de la société. Auparavant, elle a exercé à la mission économique de Hong Kong, puis, comme chargée d'étude chez Mappy.

Groupe Pierre & Vacances

Françoise Gri rejoint la société de **Gérard Brémont** au poste de directrice générale, avec prise officielle de fonction le 2 janvier prochain mais « associée dès le 6 novembre aux décisions structurantes du groupe ». Agée de 54 ans, diplômée de l'ENSI Grenoble, elle avait, après avoir effectué toute sa carrière chez **IBM**, intégré **Manpowergroup** en 2007 en tant que présidente France et Europe du Sud. Elle est en outre membre du conseil de surveillance de **Rexel** et du conseil d'administration d'**Edenred** et du **Crédit Agricole**. Dans la nouvelle répartition des responsabilités au sein du groupe, qui doit annoncer un important plan d'économies le 6 décembre prochain, Françoise Gri a en charge l'activité et les fonctions transverses, la valorisation des marques et le déploiement à l'international, tandis que Gérard Brémont (75 ans) conserve la haute main sur l'immobilier et les grands projets de développement.

Norbert Dentressangle

Hervé Monjotin est nommé président du directoire, en remplacement de **François Bertreau**, qui a présenté vendredi dernier sa démission pour « saisir une opportunité de carrière dans un autre groupe ». Agé de 47 ans, ancien élève de l'École normale supérieure, agrégé des sciences sociales, et titulaire d'un master ESCP, il travaille au sein du groupe depuis 1995, où il était entré comme DRH et était depuis 2005 directeur général en charge de la division transport.

SCC

Thierry Antonetti a été nommé directeur général adjoint de la société. Il avait créé en 2009 sa propre activité de conseil dédiée à la construction durable. Auparavant, il avait travaillé notamment chez le promoteur **BEG** et dans le groupe **Carrefour**.

Valérie Junier a été nommée, quant à elle, directrice commerciale des centres commerciaux gérés pour le compte de clients tiers, en remplacement de **Gilles de Monchy**. Elle avait précédemment exercé chez **MAB France** et **Optim**.

FSIF

Christophe Kullmann, directeur général de **Foncière des Régions**, a été élu ce lundi à la présidence de la fédération des sociétés immobilières et foncières.

▼ Services & réseaux

DTZ crée un « club » d'information dédié aux collectivités locales

DTZ annonce la création d'un club dédié aux collectivités locales pour apporter à leurs élus et responsables d'administrations une « meilleure compréhension des marchés immobiliers », portant principalement sur les logiques d'investissement et de fonctionnement des différents acteurs du secteur : promoteurs, entreprises utilisatrices, investisseurs.

Ce « Club DTZ des collectivités locales » réunira deux fois par an – la première étant prévue après l'été 2013 – les acteurs des organismes publics ayant pour mission le développement des territoires. Il s'agit de créer à leur intention un lieu d'échanges, « d'alimenter les réflexions sur l'ensemble des sujets en lien avec les préoccupations immobilières et économiques »,

précise **Arnaud Syöen**, directeur du pôle Stratégie immobilière et valorisation des territoires de la société du groupe **UGL**. Le Club diffusera quatre fois par an une lettre électronique comprenant des articles et des conclusions d'études émanant de l'équipe de **DTZ Consulting**. Un premier numéro a été produit fin octobre à un millier d'exemplaires. ◆

▼ Actualité

Plusieurs banques créancières des sociétés **Alteco** et **Mag Import**, holdings respectifs de **Joaquin Rivero** et de son allié **Bautista Soler**, actionnaires

de 16,7 % et 15, % de **Gecina** (voir *Immo Hebdo* n°217), auraient revendu au fonds **Blackstone Real Estate Europe** et à la **Caisse des dépôts du**

Québec pour au moins **640 millions d'euros** de leurs créances, soit environ 12 % du capital de la foncière française.

▼ Finance

Patrimoine & Commerce et Foncière Sepric vont fusionner

Spécialistes des retail parks, **Patrimoine & Commerce** et **Foncière Sepric** ont annoncé ce lundi leur intention de regrouper leurs activités. L'accord signé prévoit que **Philippe Vergely** et **Bernard Robbe**, les deux principaux actionnaires et fondateurs de Foncière Sepric, apportent leurs participations, de respectivement

38,58 % et 23,90 %, à la société dirigée par **Christophe Clamageran**. Ce transfert de titres devrait intervenir avant le 31 décembre 2012 et être rémunéré, d'une part, par l'émission d'actions nouvelles Patrimoine & Commerce à jouissance courante sur la base d'une parité de 32 actions Foncière Sepric pour 17 actions Patrimoine & Com-

merce, et d'autre part, par une soulte égale à 0,91 euro par action apportée. Le nouvel ensemble ainsi constitué, sous réserve de l'approbation des assemblées générales et des autorités de contrôle, affichera alors un patrimoine de près de **550 millions** d'euros en considérant la composition et la valorisation actuelles des deux portefeuilles. ◆

en bref

► **Frey** a lancé la semaine dernière une émission d'obligations pour un montant de **30 millions d'euros** et d'une durée de dix ans, remboursables en numéraire ou en action, assorties d'un taux d'intérêt annuel de 6 % ou égal au montant du dividende par action versé aux actionnaires s'il est supérieur. En outre, **Frey** lance un fonds d'investissement dédié aux retail parks et en partenariat avec **Predica** et **AG Real Estate**, avec l'objectif d'investir **200 millions d'euros**.

► **Gecina** a indiqué ce lundi le relèvement par **Moody's** de sa notation, de Baa3 (perspective stable) à Baa2 (perspective stable). Ce changement, a commenté l'agence, « reflète une

performance opérationnelle plus solide, un engagement public à une politique financière plus prudente ainsi qu'une liquidité renforcée. » **Standard & Poor's** avait déjà, le 17 octobre dernier, rehaussé à BBB et perspective stable (soit au même niveau que lui attribué par Moody's) sa notation sur la foncière.

► Selon une étude réalisée par **PwC** à la demande de la **FSIF**, les SIIC ont 17 milliards d'euros de projets immobiliers livrables dans les cinq prochaines années.

► Selon le courtier en ligne **meilleurtaux.com**, le taux moyen des prêts immobiliers accordés par les banques ressort à 3,58 % en novembre contre 3,61 % en octobre.

▼ International

Pologne : Jean-Charles Naouri et Apsys revendent le centre commercial Manufaktura

Union Investment Real Estate AG acquiert **Manufaktura**, un vaste centre commercial régional de **91 000 m²** (hors cinéma et magasin de bricolage) situé à **Lodz**, en **Pologne**, cédé pour près de **390 millions d'euros** par le groupe **Euris/Rallye Groupe** et **Apsys**, qui en conserve la gestion pour une durée de dix ans. Cette transaction, réalisée pour le compte d'**Unilmmo Deutschland**, fonds ouvert du groupe allemand, est devenue effective le 31 octobre 2012. Ouvert en mai 2006, **Manufaktura** développe au total **150 000 m²**, dont 112 000 m² GLA de surfaces de commerces et de loisirs et 2 955 places de parking. Implanté sur le site d'une ancienne usine textile du XIX^e siècle restructuré pour un montant de **130 millions d'euros**, cet ensemble, certifié Breeam Exploitation (niveau «very good»), a redonné vie à 90 000 m² de bâtiments de brique rouge classés monuments historiques, complétés de bâtiments neufs, dans le cadre d'une

opération signée **Sud Architectes** et s'articulant autour d'une place centrale spectaculaire de 30 000 m², appelée Rynek. Le projet prévoit en outre trois musées, un hôtel 4 étoiles et un centre de conférence. Disposant d'une zone de chalandise de plus de 2,5 millions d'habitants et 20 millions de visiteurs en 2011, **Manufaktura**, récompensé par le Prix d'Excellence par Urban Land en 2007 et consacré Meilleur Centre Commercial Européen par l'International Council of Shopping Centres (ICSC) en 2008, et bénéficiant de la présence d'enseignes locomotives telles que **Real**, **Cinema City**, **Van Graaf**, le groupe **Inditex**, **Leroy Merlin**, **C&A**, **H&M**, **Alma**, **Media Saturn** et beaucoup d'autres, est devenu un point d'attraction régional, le lieu de rassemblements et de festivi-

tés (concerts, films en plein-air, etc.). « La vente de **Manufaktura** est l'illustration de l'excellence d'**Apsys** en tant que développeur et gestionnaire de centres commerciaux et la démonstration de l'intérêt que portent les investisseurs long terme pour les centres commerciaux régionaux dans les grandes villes polonaises. Les fonds générés par cette transaction seront réinvestis dans de nouveaux projets, en France et en Pologne », déclare **Maurice Bansay**, Président fondateur de la société **Apsys**. Dans cette transaction, les vendeurs ont été conseillés par **HSBC**, le cabinet d'avocats **Salans**, ainsi que **Deloitte** (fiscalistes) et

DTZ (évaluation), et l'acheteur par le cabinet d'avocats **Hogan Lovell**, ainsi que **TPA** (fiscalistes) et **Jones Lang LaSalle** (évaluation). ◆



Suède : Klépierre ouvre le centre commercial Emporia à Malmö

Klöpierre vient d'ouvrir à **Malmö**, en Suède, le centre commercial **Emporia** (voir *Immo Hebdo* n°178). Développé pour un investissement total de **377 millions d'euros** et géré par **Steen & Strøm**, foncière scandinave de centres commerciaux dont Klöpierre détient une participation majoritaire de 56,1 %. Situé au cœur de la région de l'Øresund (3,6 millions d'habitants), à 5 minutes de Malmö et 20 minutes de Copenhague (Danemark), ce site, mêlant lignes droites et courbes, dessiné par l'architecte suédois **Gert Wingårdh**, offre une **surface commerciale de 68 000 m² GLA** répartie sur 3 niveaux et accueille environ 200 magasins, boutiques aux enseignes internationales (**Desigual, Hollister, Hamleys, Hugo Boss, Levis, Mango, New-Yorker, Oasis, Sephora, Warehouse**, etc), scandinaves (**Cubus, Gina Tricot, H&M, Jack & Jones, KappAhl, Lindex, Vero Moda**, etc) et locales, notamment dans le domaine de l'équipement de la personne, 2 moyennes unités alimentaires ainsi que 6 restaurants et 2 bars, dont le tout

nouveau concept britannique baptisé **Breakfast Club**. Le centre intègre également un jardin suspendu d'une surface de 26 700 m², aménagé sur le toit du bâtiment et un parking de 2 700 places. Deux esplanades monumentales, dont l'une jaune or, symbole de l'ambre que l'on exploite encore dans cette partie de la Suède, et l'autre bleu turquoise, évoquant la mer Baltique, contribuent à l'originalité de ce site. La forme incurvée des façades aux entrées a été réalisée à partir de plus de 800 feuilles de verre moulées sur mesure. Le design intérieur combine œuvres d'art, couleurs, lumière et végétation. Candidat à la certification Breeam (niveau «Very Good»), Emporia affiche un taux d'occupation financier de 91 %, « attestant de la confiance des enseignes dans la capacité du centre à s'imposer dès l'ouverture comme une destination incontournable », souligne Klöpierre. Implanté à Hyllie, une



zone de développement prioritaire de la ville de Malmö, ce site, développant une surface totale atteinte 93 000 m², dont **11 000 m² de bureaux**, bénéficie d'un maillage de transports en commun et d'axes routiers très développés en facilitant l'accès. Le centre commercial table sur 25 000 visiteurs par jour en moyenne et sur des loyers annuels nets de 27 millions d'euros. Klöpierre, détenue à 28,9% par **Simon Property Group** et 22,5% par **BNP Paribas**, détient 28 centres commerciaux en Scandinavie, dont 18 sont des centres premium, et y compte 5 grands projets, dont Östra Centrum en Suède et Viva au Danemark. Plus globalement en Europe, son patrimoine, valorisé à 16,4 milliards d'euros au 30 juin 2012, se compose de 265 centres commerciaux détenus dans 13 pays (92,9%), de murs de commerces détenus via Klémurs (3,8%) et d'immeubles de bureaux parisiens (3,2%). ♦

Allemagne : nombreux projets de centres commerciaux

Selon le cabinet d'études **EHI**, 57 nouveaux centres commerciaux sont programmés pour une surface totale de 1,5 million de m², dont une vingtaine en 2013. Dans leur très grande majorité (48), ces équipements seront implantés en centre-ville. Au dé-

but de 2013, le pays comptera 455 centres commerciaux d'au moins 10 000 m², soit une surface globale de 14,2 millions de m² et 11 unités de cette catégorie doivent être ouvertes l'an prochain. Ce doit être le cas du **Leipziger Platz 12**, 76 000 m² et 270 boutiques,

dont l'inauguration doit intervenir à l'automne. Développé par le groupe berlinois **High Gain House Investment**, sa réalisation s'inscrit dans un vaste projet comprenant la construction d'un hôtel et de bureaux, pour un montant total de l'ordre de **800 millions d'euros**. ♦

Pour bénéficier d'un tarif préférentiel pour un abonnement en multidiffusion, contacter René de Cazanove sur fdmediagroup@orange.fr en précisant le (ou les) adresse(s) de réception. **Contact rédaction** : immohebdo@orange.fr

BULLETIN D'ABONNEMENT À IMMO HEBDO

1 350,00 euros HT (TVA 19,60%), soit 1 614,60 euros TTC pour un abonnement en version électronique **ou** postale
1 500,00 euros HT (TVA 19,60%), soit 1 794,00 euros TTC, pour une double fourniture (électronique **et** postale)

Nom : Prénom :
Fonction : Société :
Adresse :
Code postal : Ville :
Tél. : Fax : Date :
E-mail : Signature :

Les règlements sont à effectuer à l'ordre de FD Media et à retourner à l'adresse suivante :
FD Media/Cazanove – 25 avenue d'Eylau – 75116 Paris

IMMO HEBDO

Directeur de la publication : René de Cazanove. **Rédaction** : Michèle Cohen-Chaubaud, Jean-Paul Valiavittil. **Rédacteur-Graphiste** : Denis Malartre. **Editeur** : FD Media (SARL au capital de 50 euros). **Siège social** : Adom

5 impasse de l'Ourcq, 78310 MAUREPAS.
e-mail : fdmediagroup@orange.fr
Abonnement imputable sur le 1,2% professionnel (circulaire ministérielle du 17 août 1989)