

### Formule

**B**enoist Apparü vient de le reconnaître : en dépit des modifications intervenues en début d'année, la **GRL** (Garantie des risques locatifs) ne rencontre pas le succès escompté, avec seulement 62 500 contrats souscrits à la fin septembre, qui concernent essentiellement les cas les plus fragiles. Plutôt que de payer une telle assurance, qui coûte 2,2% du loyer, les bailleurs préfèrent en effet manifestement choisir un « bon » locataire, c'est-à-dire présentant le maximum de sécurités financières, tandis que les assureurs ne se précipitent pas pour proposer un produit qui concurrence celui qu'ils commercialisent déjà, le **GLI** (Garantie de loyers impayés). Une situation qu'avait d'ailleurs prévue, d'entrée, **Jean Perrin**. Le président de l'**UNPI** préconise la création d'une « assurance loyers impayés universelle » à la charge de l'occupant mais plafonnée en moyenne à 2 ou 3 euros par mois : si le loyer est supérieur à celui d'un logement HLM, il reviendrait alors au bailleur de prendre pour ce « surplus » une assurance complémentaire. Chez les administrateurs de biens, qui utilisent la GLI et la GRL, on parle aussi de mettre en place un système unique mutualisé. Une perspective que ne rejette pas a priori le secrétaire d'Etat au Logement, qui, toutefois, est opposé à l'idée que ce soit le locataire qui paye. Il a demandé aux acteurs concernés de lui faire des propositions. Celles-ci sont attendues pour les prochains mois. Un délai sans doute indispensable pour aboutir à une formule à la fois acceptable et efficace.

RENÉ DE CAZANOVE

### à suivre

- \* **Paris : Invesco rachète** un ensemble immobilier pour 134,5 M€ dans le « triangle d'or ». **Page 2**
- \* **Paris : l'agence ASAA livre** le 7 avenue de Messine à la **Compagnie La Lucette**. **Page 2**
- \* **Mercialys négocie** la vente d'une série d'actifs pour 100 millions d'euros. **Page 3**
- \* **Accor en avance** sur son plan de cessions d'actifs immobiliers. **Page 5**
- \* **Eurosic finalise** la cession à **Pierre & Vacances** de cottages pour 56 millions d'euros. **Page 5**
- \* **Mantes-la-Jolie : Constructa** réalise la résidence Sully dans le quartier du Val Fourré. **Page 6**

## COMMERCE-DISTRIBUTION

### Claye-Souilly : Klépierre-Ségécé procède à une extension de son centre commercial régional pour 100 M€



Bernard Deslandes, Directeur général délégué

**A** l'instar de ses grandes concurrentes, la foncière du groupe **BNP Paribas** est engagée dans un ambitieux programme de rénovation de son patrimoine commercial pour l'adapter aux nouvelles exigences de la clientèle.

Des investissements lourds qui conditionnent la pérennité de son attractivité.

Lire page 4



Bernard Carouge, Directeur du Développement région IDF

## BUREAUX

### SFL négocie la vente de 286 millions d'euros d'actifs à SIIC de Paris contre une participation de 30%

**D**eux groupes espagnols, **Realia** et **Colonial**, sont en train d'organiser une importante transaction entre leurs foncières françaises respectives prévoyant l'entrée significative de l'une dans le capital de l'autre, et permettre ainsi à cette dernière de recouvrer les avantages fiscaux du régime SIIC qu'elle avait perdu. Un arrangement entre amis dont la réalisation doit encore recevoir le feu vert des services de Bercy.

Lire page 2

## BUREAUX

### SFL négocie la vente de 286 millions d'euros d'actifs à SIIC de Paris contre une participation de 30%

**SIIC de Paris** est entrée en négociations exclusives en vue de racheter à la **Société Foncière Lyonnaise (SFL)** deux immeubles de bureaux situés dans le quartier d'affaires de **La Défense**, totalisant plus de **48 000 m<sup>2</sup>** et d'une valeur d'expertise d'environ **286 millions** d'euros. Au terme de cette opération, dont la finalisation doit, précisent les deux parties, intervenir avant le 31 décembre prochain, **SFL** détiendra de l'ordre de 30% de la foncière du groupe espagnol **Realia**, dont la participation (actuellement de l'ordre de 85%) passera quant à elle en deçà des 60%, c'est-à-dire sous le plafond permettant à sa filiale de recouvrer le bénéfice du régime SIIC français qu'elle n'avait plus. Cette transaction est en outre l'occasion pour SIIC de Paris d'étoffer son patrimoine d'immeubles de bureaux avec des actifs de premier rang tout en améliorant son ratio LTV. Reste maintenant à obtenir le feu vert de l'administration fiscale qui doit, en principe, vérifier

l'absence à ce propos d'une action de concert entre le vendeur et l'acheteur. **Realia** et **SFL**, qui est contrôlée par un autre groupe espagnol, **Colonial**, précisent dans leur communiqué conjoint leur intention de conclure un pacte d'actionnaires « au titre duquel elles n'agiront pas de concert ». La question est de savoir si cet engagement suffira. L'histoire récente peut inciter au doute. **SFL** possède un patrimoine estimé à 3,3 milliards d'euros droits inclus principalement situé dans le Quartier Central des Affaires parisien. Elle capitalise en Bourse environ 1,7 milliard. Également positionnée sur les immeubles de bureaux de la capitale et plus particulièrement le QCA, SIIC de Paris est détenue majoritairement depuis 2006 par **Realia**. Son titre fait partie depuis 2004 de l'indice IEIF SIIC France et depuis mars 2008 de l'indice IEIF Europe. Elle est actuellement valorisée en Bourse près de 530 millions.

### Paris : Invesco rachète un ensemble immobilier pour 134,5 M€ dans le « triangle d'or »

**Klepierre** vient de céder à **Invesco Real Estate** (groupe Invesco Asset Management) pour un prix net vendeur de **134,5 millions d'euros** un ensemble immobilier de bureaux et commerces et situé rues **Marignan** et **Marbeuf**, dans le 8<sup>e</sup> arrondissement de **Paris**. Implanté au cœur du « triangle d'or », ce site développe globalement **12 042 m<sup>2</sup>**. Il est constitué de trois immeubles contigus : deux de type haussmannien totalisant 8 489 m<sup>2</sup> (5 étages de bureaux et 3 niveaux de sous-sol) hébergeant le siège du cabinet d'avocats **Linklaters**, totalement restructurés en 1998/1999, dotés d'un atrium pour le **23-25 rue Marignan** et d'une cour pavée pour le **38 rue Marbeuf** et de 67 places de parking ; et d'un bâtiment de 8 étages (et 4 sous-sols) de 3326 m<sup>2</sup> sis au **36 rue Marbeuf**, datant des années 1970, entièrement climatisé, et rénové en 2002. Il est occupé pour plus du tiers (1 300 m<sup>2</sup>) par le

même cabinet d'avocats.

Cet ensemble, qui a généré 5,3 millions d'euros de loyers bruts sur les 9 premiers mois de 2010, a été vendu pour un montant supérieur à sa valeur d'expertise du 30 juin dernier. « Je suis ravi que nous ayons pu acquérir cet actif hors marché. Cela met en évidence la capacité de notre réseau local. Nos clients sont très heureux que nous ayons été actifs, mais aussi sélectifs, dans notre programme d'acquisitions. A ce jour le fonds détient six actifs en Europe, dont quatre que nous avons achetés cette année », a déclaré, **Paddy Bingham**, le gérant du fonds destinataire de cette acquisition d'**Invesco Real Estate**. Dans cette transaction, le vendeur était conseillé par l'étude **Thibiérge et Associés**, et **Invesco Real Estate** par **Stratégies and Corp.**, **Turnbull Associés**, **KF Valuation**, **Lefebure Fonteilles** et le cabinet **TAJ**.

### Paris : l'agence ASAA livre le 7 avenue de Messine à la Compagnie La Lucette

**Axel Schoenert Architectes Associés (ASAA)** vient de livrer à la **Compagnie La Lucette** (groupe **Icade**) l'hôtel particulier situé au **7 avenue de Messine**, dans le 8<sup>e</sup> arrondissement de **Paris**, après restructuration et rénovation complète du site pour un coût de **1,7 million d'euros**. Aménagé en immeuble de bureaux, ce bâtiment développant une surface "modulable" de **2 200 m<sup>2</sup>** abritait précédemment la cinémathèque française. L'agence d'architecture, chargée dans cette opération de la conception et de la réalisation, a souligné avoir pris en



compte les normes environnementales et réduit autant que possible l'empreinte énergétique du site.

Fondée par **Axel Schoenert**, l'agence **ASAA**, spécialisée dans les domaines de l'architecture, architecture d'intérieur, urbanisme, audits techniques et assistance au maître d'ouvrage, est également présente en Allemagne, Belgique, Espagne, Luxembourg, Angleterre et aux États-Unis et intervient sur les principaux secteurs de l'immobilier (logements, bureaux, grands équipements publics, hôtellerie, santé et réhabilitation de bâtiments).

## Suresnes : la Caisse de retraite du personnel navigant cède un immeuble

La **Caisse de Retraite du Personnel Navigant** a vendu un immeuble de bureaux datant de 1986 situé **26 rue Salomon de Rothschild à Suresnes** (Hauts-de-Seine) pour un montant non communiqué. L'immeuble développe une surface globale d'environ



4 200 m<sup>2</sup>, incluant 360 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux. La partie bureaux est louée au groupe **Publicis**. Dans cette transaction, l'acquéreur était représenté par **Société Générale Private Banking** et le vendeur par **CBRE Capital Markets** et **Loc Inter Immobilier**.

## Rueil-Malmaison : Perial acquiert un immeuble de bureaux pour 5,2M€

**Perial Asset Management** vient d'acquérir en pleine propriété pour **5,2 millions d'euros** un immeuble de bureaux à **Rueil-Malmaison** (Hauts-de-Seine) pour le compte de **PFO2**, SCPI à dimension environnementale lancée en septembre 2009. Situé au **75 avenue Victor Hugo**, ce site en R+3, datant de 1992, développe une surface de **1 135 m<sup>2</sup>** et dispose de 39 places de parking. Il est loué à la société **Athéos**, spécialisée dans le domaine de la sécurité des systèmes d'information. L'acquéreur précise que, conformément à son référentiel développe-



ment durable, il étudie, en collaboration avec le locataire du site, la réalisation des travaux visant à réduire l'empreinte énergétique du bâtiment. « En effet, en réalisant rapidement des travaux relatifs à la production de chauffage/climatisation, nous estimons que nous pourrions améliorer très significativement la performance énergétique de ce bâtiment » indique **Jean-Christophe Antoine**, directeur général délégué de Perial Asset Management. Cette transaction a été réalisée par l'intermédiaire de la société **DBX Conseil** et l'étude de **Me Devriendt/Dechin/Alexandre**.

## COMMERCE-DISTRIBUTION

### Mercialys négocie la vente d'une série d'actifs pour 100 millions d'euros

**Mercialys** a indiqué le 25 octobre être entrée en négociations exclusives en vue de céder divers portefeuilles d'actifs commerciaux pour un montant estimé en mains de **100 millions d'euros**, soit 4% de la valeur de son patrimoine au 30 juin dernier (2 468 millions). Il s'agit essentiellement de galeries de service, surfaces alimentaires, de murs de restaurants isolés et de divers lots de copropriété. Sur la base de ces discussions, précise la foncière du groupe Casino, ces cessions seraient réalisées à un taux de capitalisation moyen d'environ 6,5%, soit une valeur totale en ligne avec la valeur d'expertise

de ces actifs à mi-2010, pour une plus-value nette estimée à une trentaine de millions d'euros. « Notre métier consiste à travailler et à mettre en valeur les actifs à potentiels, a expliqué le PDG **Jacques Ehrmann**. Nous devons chaque année nous soumettre à une discipline d'identification des actifs arrivés à un stade de développement suffisant afin d'évaluer les opportunités d'arbitrage de ces actifs auprès d'investisseurs financiers de long terme pour les remplacer par d'autres actifs plus dynamiques. Nous sommes des transformateurs et non des collectionneurs d'immobilier de commerce. »

### Ciloger acquiert deux locaux commerciaux pour 14 M€

**Ciloger** a procédé le 22 octobre dernier à l'acquisition pour **14 millions d'euros** de deux locaux commerciaux situés dans la proche périphérie de **Forbach** (Moselle) et de **Colmar** (Haut-Rhin), pour le compte d'un de ses fonds gérés. Loués à l'enseigne **Déathlon**, ces deux sites, cédés par la société **Rockspring** et d'une taille unitaire proche de **5 000 m<sup>2</sup>**, se situent au sein de zones commerciales, à proximité immédiate d'enseignes nationales d'alimentation et d'équipement de la maison, a indiqué l'acquéreur. Dans cette transaction, ce dernier a été assisté par Me **Jérôme**

**Cantoni** de l'étude **Wargny-Katz** et le vendeur par Me **Stéphane Zecevic** de l'étude **Les Notaires du Quai Voltaire** et, pour la partie fiscale, par **Bruno Lunghi** de **Landwell et Associés**. En 2010, Ciloger, société de gestion de portefeuille des SCPI et OPCI commercialisés par les **Caisses d'Epargne** et le groupe **La Banque Postale**, devrait avoir investi pour le compte de ses véhicules sous gestion un montant total de plus de 900 millions d'euros, dont 840 millions pour les actifs de commerces et de bureaux.

### en bref

► Propriété de **France Maternité**, l'enseigne de puériculture et de vêtements d'enfant **Bébé9** va ouvrir l'an prochain 4 magasins en périphérie de Paris, d'une surface de l'ordre de 1 000 m<sup>2</sup> chacun.

## Claye-Souilly : Klépierre-Ségécé procède à une extension de son centre commercial régional pour 100 M€

**K**lépierre-Ségécé lance les travaux d'extension du centre commercial régional de **Claye-Souilly** (Seine-et-Marne). Propriétaire et gestionnaire du site depuis 2001, le groupe investit dans cette opération près de **100 millions d'euros**. Ouvert en 1972, le centre commercial de Claye-Souilly propose actuellement un éventail de près de 80 enseignes, dont l'enseigne phare **Carrefour**. Le chantier permettra de déployer une surface supplémentaire de **13 000 m<sup>2</sup>** qui accueillera à l'automne 2012 environ 40 nouvelles enseignes, principalement en équipement de la personne. Globalement, le futur site, dont la réalisation a été confié à **Brézillon** (entreprise générale), visant une certification Breeam "Very Good" et entièrement repensé par les architectes **CVZ** et l'agence de retail



design **W&Cie** (nouvelle façade, nouvelle architecture intérieure, nouvelle identité, nouvelle signalétique, un très grand aquarium, des sculptures géantes les arbres stylisés, etc.), offrira 120 enseignes sur **56 000 m<sup>2</sup> GLA**. En outre, la desserte et les circulations seront améliorées par la création d'environ 700 nouvelles places de parking et une sortie supplémentaire sur la N3. Livraison prévue à l'automne 2012. « Le futur centre de Claye-Souilly répondra aux exigences actuelles des consommateurs, un lieu de commerce au rayonnement régional qui leur facilite la vie mais aussi un centre convivial et confortable qui suscitera l'étonnement sans cesse renouvelé de ses visiteurs », a commenté **Bernard Carouge**, directeur du Développement - région Ile-de-France, du groupe.

## Sopic vend à Predica le centre Les Vergers de la Plaine à Chambourcy

**P**redica acquiert en l'état futur d'achèvement auprès de **Sopic** le centre commercial **Les Vergers de la Plaine**, à **Chambourcy** (Yvelines). Le montant de la transaction est de **110 millions d'euros**. Situé dans la proche banlieue ouest de Paris, ce site développera **30 000 m<sup>2</sup> SHON** à sa livraison par le promoteur

prévue début 2012. Dans cette opération, la filiale de **Crédit Agricole Assurances** est conseillée par **Crédit Agricole Immobilier**, tandis que Sopic l'est par **BNP Paribas Corporate Finance**. **Crédit Agricole Pyrénées Gascogne** et **Crédit Agricole Corporate & Investment Bank** financent l'ensemble du projet.

## Compagnie de Phalsbourg veut favoriser l'embauche des Sarcellois

**A**un an de l'ouverture, à **Sarcelles**, du centre commercial Val de France, **Philippe Journo**, président et fondateur de la **Compagnie de Phalsbourg**, développeur et investisseur (100 millions d'euros), a signé une convention de partenariat avec la Communauté d'agglomération du Val de France et **Pôle Emploi** pour favoriser l'insertion professionnelle et l'embauche de la population locale. Le site, qui



s'étendra sur **51 000 m<sup>2</sup> SHON**, est aujourd'hui commercialisé à 90%. Il comprendra un hyper **Auchan**, une galerie marchande, un retail park et un pôle de restauration. « Cette action, a commenté Philippe Journo, s'inscrit dans la stratégie constante et les valeurs » du groupe. « Nous allons étendre ce type de partenariat à tous nos grands projets en cours de développement. »

## Rentrée de septembre globalement décevante pour le commerce spécialisé

**L**es enseignes du commerce spécialisé ont enregistré en septembre dernier, selon les données de **Procos**, une progression de 0,4% de leur chiffre d'affaires par rapport au même mois de 2009, jugée « très décevante » dans la mesure où ce dernier affichait lui-même un recul de 2,3% sur septembre 2008. Sur l'ensemble du 3<sup>e</sup> trimestre, les ventes ressortent cependant en hausse de 5,1% du fait du dynamisme de la période juillet/août.

Dans l'ensemble, la rentrée a été négative dans l'équipement de la maison et la santé/beauté, et positive dans l'équipement de la personne ainsi que dans les loisirs et la culture. Les magasins de périphérie et de centre-ville ont connu, toujours en septembre, exactement la même évolution, une distinction devant toutefois être faite entre les moyennes surface, à la peine, et les galeries marchandes des centres commerciaux, davantage en forme.

## L'enseigne Devred s'installe à Paris

**L**a chaîne d'habillement masculin **Devred** a entrepris de s'afficher davantage à Paris. Après l'ouverture en septembre d'une succursale de 125 m<sup>2</sup> boulevard Poissonnière, son président **Antoine Leroy** se prépare à se doter d'un 2<sup>e</sup> magasin en propre dans la capitale et étudie dès à présent d'autres adresses. En 2010, au total, son réseau se sera étoffé de 30 points de vente (dont 11 dé-

tenu en propre) pour atteindre fin décembre quelque 190 unités (dont 145 succursales) d'une surface moyenne de 150 m<sup>2</sup>, principalement implantées dans les centre-ville en province, et les centres commerciaux en Ile-de-France. En 2011, la filiale du groupe **Omnium de Participations** (Burton, Eurodif, Bouchara) a prévu de poursuivre son développement au même rythme.

## en bref

▶ Déjà présente dans près de 450 magasins dans le monde dont la moitié en France, l'enseigne de mode enfantine **Orchestra** prévoit d'en ouvrir une cinquantaine dans les 12 mois, dont un « magasin phare » à Paris.

▶ **Conforama** vient d'inaugurer à **Lyon** son premier magasin **Confo Déco** (690 m<sup>2</sup> de surface de vente) dans le centre commercial de **La Part-Dieu**. L'objectif de **Thierry Guibert**, le PDG du distributeur, est d'en ouvrir de 3 à 5 par an à sa nouvelle enseigne à partir de 2011, en priorité dans les grands centres

commerciaux, avec un potentiel estimé à une trentaine d'unités à terme dans l'Hexagone, en majorité détenues en propre. Une 2<sup>e</sup> ouverture est en négociation dans la région parisienne.

▶ Selon la **Fédération du Commerce et de la Distribution (FCD)**, la modification du mode de calcul des charges entraînera un coût annuel de 400 millions d'euros pour le secteur du grand commerce alimentaire. Celui-ci emploie en effet entre 250 000 et 300 000 personnes dont la rémunération mensuelle est inférieure à 1,6 fois le SMIC.

## HÔTELLERIE-LOISIRS

### Accor en avance sur son plan de cessions d'actifs immobiliers

En attendant de concrétiser son projet de vendre ses 49% de **Groupe Lucien Barrière**, dont l'introduction en Bourse vient, on le sait, d'être différée faute d'un appétit suffisant des investisseurs, **Gilles Pélisson**, le PDG d'**Accor**, a indiqué la semaine dernière être en avance sur son programme de cessions d'actifs immobiliers, et que celui-ci lui rapportera en 2010 entre 600 et 650 millions d'euros au lieu des 450 initialement prévus, ce qui permettra de réduire pratiquement d'autant son endettement. Autre élément positif mis en avant : une progression du chiffre d'affaires du groupe de près de 10% à périmètre et taux de change constants durant le 3<sup>e</sup> trimestre écoulé (soit un rythme de 6,8% sur les neuf premiers mois de l'année). L'amélioration, cet été, a



été particulièrement sensible (+11,6%) dans les établissements haut et milieu de gamme en France, Allemagne et au Royaume-Uni (**Sofitel**, **Pullman**, **Novotel** et **Mercure**) et, aux Etats-Unis, sur le segment économique (**Motel 6**), redevenu positif (+4,9%) après une longue période de décroissance. Conséquence : le conseil d'administration de la société a décidé de relever significativement (de 8%) son objectif de bénéfice d'exploitation pour l'exercice en cours, désormais attendu entre 400 et 420 millions, au lieu de la fourchette 370/390 précédemment annoncée, et à rapprocher des 236 millions effectivement dégagés sur 2009. A son niveau actuel, proche des 29 euros, le titre valorise le groupe environ 6,5 milliards d'euros.

### Eurosic finalise la cession à Pierre & Vacances de cottages pour 56 M€

**Eurosic** a concrétisé le 9 octobre avec **Pierre & Vacances** « les accords de valorisation » des **Center Parcs de Normandie** et de **Sologne**, à savoir : la cession en bloc de cottages pour **56 millions d'euros** sur les deux sites ; l'allongement de la durée des baux de deux ans et demi, soit une échéance portée à fin 2020 ; la rénovation des cottages conservés pour 27 millions en 2011 en contrepartie de loyers additionnels. Au total, en incluant la cession de l'immeuble du Faubourg Saint-Martin signée en juillet, Eurosic indique avoir réalisé son programme de cessions 2010, pour un montant de 84 millions, supérieur de 11% aux valeurs d'expertise établies au 31 décembre 2009. Sur les neuf premiers mois de l'exercice, la foncière affiche un chiffre d'affaires de 59,3 millions, en baisse de 2,2% par rapport à la même période de

2009 (-0,6% à périmètre constant). Ce recul est de 5% dans les bureaux, qui ont connu une indexation négative de -1,4% et fait l'objet de renégociations sur les immeubles Terra Nova II (Montreuil), Jaurès (Boulogne) et Parc Saint-Christophe (Cergy). La vente de l'immeuble du Faubourg Saint-Martin a eu en outre un impact de -2,2%. Pour l'ensemble de 2010, précise la direction, le cash-flow courant sera en diminution du fait de la situation locative actuelle de Quai 33 et Jazz, dont la société poursuit la première mise en location. Mais, ajoute-t-elle, l'effet en année pleine de ces commercialisations, combiné à la location du 52 Hoche, à Paris (*Immo Hebdo* n°128) et à la livraison à Lille d'un nouvel immeuble à **Atos Worldline**, représente un potentiel de croissance de l'ordre de 20% de ce cash-flow courant.

## en bref

▶ En difficultés financières, le groupe hôtelier **JJW France**, du cheikh saoudien **Al-Jaber**, serait sur le point de vendre 25 hôtels sous enseigne Stars et Median, appartenant respectivement à la catégorie 2 et 3 étoiles, à un groupement d'acquéreurs comprenant la société hôtelière **Athos** et des partenaires investisseurs.

▶ **Jean-Virgile Crance**, directeur général de **Brit Hôtel**, ambitionne de doubler en France le nombre des établissements exploités sous son enseigne, et ainsi d'atteindre les 200 unités, contre 100 actuellement (dont 14 détenues en propre, les autres appartenant à des indépendants). Filiale du groupe **Couédic Madoré**, la société est spécialisée dans les deux et trois étoiles. Elle devrait boucler 2010 sur un chiffre d'affaires de l'ordre de 60 millions.

## SANTÉ

### Massy : LogiRys construit une résidence pour personnes âgées non dépendantes

**L**ogiRys, filiale du groupe Polylogis, réalise un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées (EHPA) pour **9,7 millions d'euros** à Massy (Essonne). Cette résidence, d'une surface totale de **4 167 m<sup>2</sup>**, située rue d'Alger, constituera le premier élément d'un programme en cours de déploiement dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Bourgogne-Languedoc situé à l'Est de Massy Opéra. Visant la certification Habitat et Environnement décernée par l'organisme Cerqual, elle comprendra **63 appartements** en T1 de 30 m<sup>2</sup> et T2 de 43 m<sup>2</sup>, destinés à accueillir environ 80 personnes âgées non dépendantes, et un logement pour le gar-



dien de 60 m<sup>2</sup> et sera dotée en outre d'une salle de restaurant, une cuisine, une salle polyvalente, un espace balnéothérapie, des locaux administratifs (2 bureaux, 1 salle de réunion, 1 local archives...) et de 26 places de stationnement. Le rez-de-chaussée de l'immeuble accueillera 7 commerces de proximité, dont une supérette, une boucherie, une pharmacie, un tabac-presse et un salon de coiffure. Sa construction sera subventionnée par la Ville à hauteur de **625 000 euros**, le conseil général de l'Essonne (**279 000 euros**) et deux prêts bancaires accordés par **Dexia Foncier** (1,36 million) et **Dexia Construction** (7,44 millions). Livraison prévisionnelle en avril 2012.

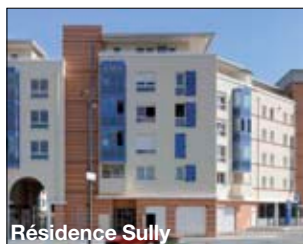
### en bref

► **Medica** affiche une progression de 11,4%, à 136,5 millions d'euros, de son chiffre d'affaires au 3<sup>e</sup> trimestre 2010, et de 10,9% sur les neuf premiers mois de l'année, à 395,5 millions. Ce bond est lié à l'intégration dans le périmètre d'exploitation du groupe spécialisé dans la dépendance de nouveaux établissements.

## LOGEMENT-RÉSIDENCE

### Mantes-la-Jolie : Constructa réalise la résidence Sully dans le quartier du Val Fourré

**C**onstructa a inauguré le 21 octobre la résidence **Sully**, construite au sein du quartier réputé "difficile" du Val Fourré, à **Mantes-la-Jolie** (Yvelines) et livré en mai 2010. Composé de **58 logements (4 500 m<sup>2</sup> SHON)** et de commerces (**720 m<sup>2</sup> SHON**) en rez-de-chaussée et 107 places de parking (dont 20 réservés aux commerces), ce programme, développé pour **14 millions d'euros TTC**, comprend en outre un hôtel de 80 chambres (**1 736 m<sup>2</sup> SHON**). Le site a été réalisé sous la marque **Propria**, en collaboration avec la collectivité locale et « les habitants du Val Fourré qui ont adhéré au projet dès le départ ». Conçu par les agences d'architecture **Atelier Neuf, Guy Daher et Pietri Architectes**, cet ensemble, initié en 2006, a été construit sur un terrain de **1 600 m<sup>2</sup>**, à l'angle de l'avenue de Sully et du boulevard du Général de Gaulle, à proximité des nouveaux équipements publics (un centre hospi-



Résidence Sully

telier, une école d'infirmière, les nouveaux locaux de la CPAM, le centre des impôts de la ville et le futur pôle aquatique) et de la place Sully nouvellement réaménagée par la Ville.

Commercialisés depuis septembre 2007 avec des simulations personnalisées d'acquisition réalisées par les équipes de **Constructa Vente** et du **Crédit Foncier**, ces logements (allant du studio au 5 pièces) proposés en accession libre à un prix moyen de **2 340 €/m<sup>2</sup>** (pour une TVA à 5,5% profitant aux zones ANRU) et qui bénéficient d'aides publiques destinées aux

primo-accédants (PTZ, PASS Foncier, subventions locales, déduction des intérêts d'emprunt, etc.), ont tous été vendus avant leur date de livraison. La quasi-totalité des acquéreurs sont des primo-accédants et des jeunes actifs issus du parc HLM alentour, dont 95% ont bénéficié



Résidence Michel Ricard

d'aides au logement, a précisé le promoteur, ajoutant que quelques investisseurs ont aussi été séduits par le potentiel locatif des logements.

Quant à l'hôtel, exploité sous l'enseigne Etap Hôtel du groupe Accor (voir *Immo Hebdo* n°46), il avait été acquis par la **Société Hôtelière de Mantes Sully** (SHMS) réunissant six investisseurs, dont **JCL Conseil et Développement**, pour **3,58 millions d'euros TTC** (hors parking).

Propia a présenté à cette occasion un second chantier lancé toujours au sein du Val Fourré, à proximité du centre commercial

Mantes 2, pour la construction de la résidence **Michel Ricard**, du nom d'un urbaniste ayant oeuvré pour le renouveau de Mantes-la-Jolie, et qui devrait être livrée au cours du premier trimestre 2012. Cette résidence, signée par le cabinet d'architectes **Bureau 112**, proposera un ensemble de **56 logements** répartis sur deux bâtiments de trois étages édifiés autour d'espaces verts, calmes et arborés. Commercialisés depuis mars dernier, ces logements sont offerts à partir de **2 280 €/m<sup>2</sup>**. Le promoteur a indiqué avoir enregistré pour cette opération 34 réservations, dont 5 par des investisseurs et le solde par des primo-accédants.

## Tourcoing : Icade lance la réalisation de la résidence Aqua Verde

**Icade** a posé le 22 octobre la première pierre de la résidence **Aqua Verde à Tourcoing**. Réalisé au coeur d'espaces paysagers en bordure du canal et proche du centre-ville, cet ensemble de **11 520 m<sup>2</sup> habitables**, conçu par le cabinet d'architectes **Paindavoine Parmentier** se compose de 5 bâtiments en R+4 se répartissant un total de **203 logements**, allant du T1 de 31 m<sup>2</sup> au T4 de 100 m<sup>2</sup> environ. Ces appartements sont proposés au

prix de vente moyen de **2 900 €/m<sup>2</sup> TTC** (hors parking) pour une TVA à 19,6%, les primo-accédants pouvant bénéficier d'une TVA au taux réduit de 5,5% sous conditions. Certifiée du label Qualitel pour sa performance énergétique, la résidence, desservie par les transports en commun (tram, métro et bus) et par les principaux axes routiers, a déjà été commercialisée à hauteur de 80%. La livraison du programme est prévue courant 2012.

## La Fnaim confirme la hausse moyenne des prix parisiens de 10% en 2010

« **E**n renouant avec les plus hauts niveaux de l'été 2008 », les prix des logements anciens situés à Paris intra-muros devrait augmenter en moyenne d'environ 10% à la fin de 2010, a indiqué ce mardi Gilles Ricour de Bourgies, le président de la Fnaim Ile-de-France. « Les nouveaux mandats de vente rentrés au second semestre montrent, a-t-il précisé, une nette hausse par rapport aux six premiers mois de l'année ». Un marché essentiellement de revente - les primo-accédants ne représentent que 15% des transactions - où les acquéreurs ont aussi un autre logement à vendre. De ce fait, explique-t-il, « les prix y entraînent les prix ». Actuellement, ils oscillent, en gros, de 4 500 à 13 000 euros le m<sup>2</sup>, ce qui, soulignent les professionnels, retire pratiquement tout sens au prix moyen de 6 400 euros. Paris constitue, selon eux, un marché « bloqué » en raison du nombre très faible des mises en vente, avec 16,8 mandats en moyenne enregistrés par agence au 1<sup>er</sup> semestre 2010, contre 21 au 1<sup>er</sup> semestre 2009. Le niveau le plus bas constaté depuis 2004 en la matière. Les agents immobiliers notent aussi un raccourcissement des

délais de vente, revenus à 41 jours, leur niveau de 2007, d'avant la crise des "subprimes", du fait de la grande détermination des acheteurs. Avec, toutefois, une certaine difficulté à « placer » un appartement de plus de 200 m<sup>2</sup>. Côté investisseurs, on observe une nouvelle tendance, celles de provinciaux achetant à Paris pour assurer leur retraite.

En **Ile-de-France**, le marché est globalement jugé « plus fluide » en première et deuxième couronne, près de 31 mandats de vente et un délai de vente de près de 65 jours au 1<sup>er</sup> semestre 2010. Cela étant, dans les Hauts-de-Seine, la Fnaim constate une pénurie d'offre de produits de « bonne qualité ». « Il n'y a donc pas de discussion à la baisse, surtout sur l'axe Levallois-Perret, Courbevoie, Asnières ». Beaucoup de personnes qui résidaient à Paris achètent dans ce département dont les prix restent abordables. Dans l'**Essonne**, la demande se porte notamment sur les biens situés près des gares et à proximité d'établissements scolaires de qualité, et dont le prix permet des remboursements mensuels correspondant peu ou prou aux loyers anciens de la clientèle.

## AMÉNAGEMENT-URBANISME

### Montpellier : Frêche s'apprêtait à lancer un appel d'offre pour une 4<sup>e</sup> ligne de tramway

**E**n tant que patron de **Montpellier Agglomération**, **Georges Frêche** avait prévu de lancer début novembre l'appel d'offres à maîtrise d'ouvrage déléguée pour la réalisation de son projet de 5<sup>e</sup> ligne de tramway desservant, sur 17,5 km, le nord de l'agglomération de la capitale régionale. Coût prévu de l'opération : 305 millions d'euros. Pour son financement, le président défunt de la région Languedoc-Roussillon avait demandé à l'Etat

d'apporter une subvention de 65 millions. Le développement du tramway dans son agglomération constituait l'une de ses grandes priorités actuelles. C'est ainsi que sur l'axe nord-sud, une troisième ligne (22,4 km, 32 stations, 23 rames, investissement de 530 millions) doit entrer en service en principe fin 2012, et au même moment, une ligne 4 baptisée la « Circulade », qui empruntera partiellement le tracé de la 3.

## Evreux : Brownfields réhabilite une ancienne friche de Philips

La Ville d'**Evreux** vient de démarrer la deuxième partie d'un vaste projet de création d'un quartier résidentiel sur une ancienne friche de Philips située à quelques minutes du centre ville et de la gare. L'emprise, d'une dizaine d'hectares, avait été acquise en 2008 par **Brownfields**, puis dépolluée et réaménagée, en concertation avec la ville et l'agglomération d'Evreux, par cette société spécialisée la reconversion de friches industrielles.

La deuxième étape de ce projet comprend deux programmes, dont le premier, baptisé Le Panoramique des Frères Lumière et confié au groupe familial **Stranieri**, promoteur, constructeur et commercialisateur basé à **Neuilly-Plaisance** (Seine-Saint-Denis), porte sur la construction, pour un coût non précisé, de quelques 350 logements, individuels ou collectifs, dans un lotissement se déployant sur la partie nord du site. Ces habitations, dotées de parkings en sous-sol, de balcons ou de jardins privés, et qui bénéficieront toutes à terme d'une certification BBC Effinergie, sont destinées pour moitié à l'accession à la propriété, le solde devant être attribué au bailleur social **Eure Habitat**. Les premiers logements seront livrés à l'été 2011. Ils accueilleront notamment des militaires qui vont rejoindre Evreux dans le cadre du développement de la Base Aérienne 105.



Le 2<sup>e</sup> programme, prévu pour les années à venir, portera sur la réalisation de près de 500 logements supplémentaires, collectifs et maisons de ville, sur la partie sud du site. Des commerces de proximité et des équipements publics seront également implantés au sein de ce nouveau quartier. « Le souhait de la Municipalité d'Evreux était que ce quartier, qui ne devait pas être un simple lotissement, soit réalisé dans une totale continuité urbaine avec les autres quartiers attenants de la Ville », a déclaré **Michel Champredon**, maire d'Evreux. « Nous resterons vigilants pour accompagner le projet dans ses prochaines phases et jusqu'à son complet aboutissement », a-t-il ajouté. « Nous sommes particulièrement fiers de pouvoir montrer que la reconversion d'une friche industrielle de grande taille est possible sans faire appel à l'argent des contribuables, et dans des délais très rapides », a souligné pour sa part **Patrick Viterbo**, associé-fondateur de Brownfields. Société française, créée en 2006 par d'anciens cadres du groupe Suez, soutenus par **Colony Capital** et **Eurazeo**, Brownfields affiche à ce jour 12 opérations en France, générant plus de 250 millions d'euros d'investissements pour la construction de plus de 1 500 logements et 30 000 m<sup>2</sup> SHON de locaux commerciaux et d'activités.

## CONSTRUCTION

### Saint-Etienne : Léon Grosse remporte la rénovation du "chaudron"

L'**Agglomération de Saint-Etienne Métropole** confie la rénovation pour **53 millions d'euros** du stade **Geoffroy Guichard** à l'entreprise de BTP **Léon Grosse** (mandataire principal de projet), associée au cabinet d'architecte parisien **Chaix et Morel Associés** en charge de la conception. L'opération, destinée à donner au stade une image renouvelée tout en préservant l'esprit de ce lieu mythique du football français, porte sur la mise en conformité du site avec les normes de l'UEFA dans le cadre de la candidature de la Ville à l'Euro 2016, l'augmentation de sa capacité d'accueil à 40 000 places et l'aménagement d'une rue sous la tribune Henri Point, en rez-de-chaussée. Les travaux viseront aussi à unifier l'architecture du stade, d'en protéger les façades d'une peau métallique renforcée laissant passer la lumière et de faire du "chaudron" un symbole architectural de l'agglomération stéphanoise. Ils seront réalisés en 3 phases pour tenir compte des 3 saisons de football (2012, 2013 et

2014). L'opération sera financée par l'agglomération en partenariat avec l'Etat, le conseil régional Rhône-Alpes et le conseil général de la Loire. Livraison prévisionnelle en juillet 2014.

« Nous avons à l'esprit, de façon très aiguë, le rapport exceptionnel que notre agglomération et ses habitants entretiennent avec le football et avec "les Verts", et tout ce que notre cité leur doit », a rappelé **Maurice Vincent**, maire de **Saint-Etienne** et président de Saint-Etienne Métropole. « Le "chaudron", a-t-il ajouté, restera un élément de notre patrimoine vivant du XXI<sup>e</sup>



siècle en demeurant apte à accueillir les plus grandes manifestations... La qualité de notre stade, dans notre esprit comme dans celui des Stéphanois, ne passe donc pas par des dépenses exorbitantes, mais par une maîtrise des coûts à assumer, de nouvelles exigences en matière de développement durable et, ce qui est essentiel également, du calendrier à respecter. »

## Palaiseau : Sogeprom lance le chantier de l'ENSTA Paris Tech

**Sogeprom**, filiale de promotion de **Société Générale**, associée à **Adim Ile-de-France** (groupe **Vinci Construction France**) a lancé le 15 octobre le chantier de la future **École Nationale Supérieure de Techniques Avancées à Palaiseau**. Cette opération de 36 700 m<sup>2</sup>, conçue par les architectes **J-B. Lacoudre** et **H. Godet**, est réalisée par **GTM Bâtiment (Vinci Construction France)** dans le cadre d'un contrat de partenariat public privé signé entre le ministère de la Défense et **Société Générale Corporate & Investment Banking**, au travers de sa filiale **Genecomi**, (filiale de crédit-bail dédiée aux contrat PPP) pour la conception, la construction, la maintenance et le financement de l'ENSTA ParisTech. L'intégralité du financement et de la couverture de taux d'intérêt sur plus de 30 ans sera apportée par la banque, **Cofely** (groupe **GDF-Suez**)



assurant pour sa part la maintenance du site pendant une durée de 30 ans également. Le projet fait l'objet d'une certification NF Bâtiment tertiaire – démarche HQE pour la phase de construction et d'exploitation de la partie dédiée à l'école, les locaux destinés aux hébergements des étudiants ayant obtenue de leur côté la certification Habitat & Environnement. Le site, optimisé dans sa performance énergétique, aura recours aux énergies renouvelables, avec notamment un système de chauffage utilisant la géothermie. **La livraison est prévue pour la rentrée scolaire 2012**. Ce projet s'inscrit dans le cadre du regroupement de grandes écoles d'ingénieurs sur le campus de l'École Polytechnique pour constituer, à terme, un pôle scientifique de niveau mondial autour du plateau de Saclay, a indiqué le promoteur, sans en dévoiler le coût.

### en bref

► Selon l'**Insee**, la situation des entreprises de travaux publics en France « tend à s'améliorer ». L'activité aurait cessé de se contracter « sur la période récente ».

## MATÉRIAUX

### Financière Rupella prend le contrôle d'Ossabois

**Financière Rupella**, holding d'**Etienne Lafon**, a acquis 70% d'**Ossabois**, numéro un français de la construction d'habitations à ossature bois, à l'occasion d'une augmentation de capital d'un montant de 7 millions d'euros. Fondateur et ancien actionnaire majoritaire de l'entreprise basée à Saint-Julien-la-Vêtre (Loire), **Pascal Chazal** se retrouve à présent à 10% dans le nouveau tour de table, les 20% restants étant chez la **Banque de Vizille**. Etienne Lafon, déjà présent dans l'assistance à maîtrise d'ouvrage, présente l'opération comme une « diversification dans un métier connexe de la construction appelé à se développer ».

Après plusieurs exercices déficitaires et un recul sévère de son activité, Ossabois devrait pouvoir afficher, selon son dirigeant, un net redressement de ses comptes à l'issue de l'exercice en cours. La société mise notamment sur son potentiel de développement dans le logement social et sur le marché des cottages pour **Pierre & Vacances**. C'est ainsi qu'Ossabois, après une première commande de 400 unités pour le Center Parcs de Moselle, va en réaliser mille autres pour celui du **Parc de Roybon** (Isère), avec, en perspective, des livraisons à venir sur les autres sites du groupe de **Gérard Brémond**.

### carnet

#### Bouwfonds Marignan Immobilier

**Jean-Xavier Bonnet** rejoint le cabinet en qualité de directeur de secteur des régions Rhône-Alpes, Savoie et Midi-Py-

renées, directement rattaché au président **Jean-Philippe Bourgade**. Agé de 48 ans, architecte DPLG et diplômé du CPA Executive MBA E.M. Lyon, il dirigeait précédemment les filiales promotion et aménagement urbain du groupe **Em2c**. Auparavant, il était directeur des filiales immobilières du groupe **Crédit Mutuel CIC**.

#### Relais & Châteaux

**Thomas Jobbé-Duval** rejoint la chaîne en qualité de directeur marketing et développement. Agé de 32 ans, diplômé de l'Essec, il était précédemment directeur marketing du **Guide Michelin**.

## AGENDA

**16 novembre 2010** : Baptême de promotion de l'**Espi**. **17-18 novembre** : **Mapic**. Cannes.

## 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 — **Imprimé par** Atelier Colas, 15 rue George Bernard Shaw – 75015 – Paris. Commission paritaire en cours.

Abonnement imputable sur le 1,2% professionnel (circulaire ministérielle du 17 août 1989)

# TRANSACTIONS

## PARIS (75)

112/114 rue de la Boétie  
Le laboratoire **Genticel** a pris à bail **84 m<sup>2</sup>** de bureaux rénovés dans le 8<sup>ème</sup> arrd.  
Offreur : **Allianz**  
Conseil offreur : **BNP Paribas RE**  
Conseil preneur : **Arthur Loyd**  
Prix : **400 €/m<sup>2</sup>/an HT/HC**  
Bail 3-6-9

## PARIS (75)

Imm. Seine  
20- 22 bis Cours Albert 1er  
Le cabinet d'avocats **Gide Loyrette Nouel** a pris à bail a totalité de l'immeuble développant **7 335 m<sup>2</sup>** de bureaux et qui sera livré début 2011, dans le 8<sup>ème</sup> arrd.  
Offreur : **Bayard Albert 1er**  
Conseil offreur et preneur : **BNP Paribas RE**  
Prix : **"loyer de marché"**

## PARIS (75)

98 boulevard Haussmann  
L'enseigne **Alain Afflelou** s'installe dans un local commercial de **700 m<sup>2</sup>** répartis sur 3 étages (100 m<sup>2</sup> de sous-sol, 200 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée, et 400 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage), situé à l'angle du boulevard Haussmann et de la rue d'Anjou, dans le 8<sup>ème</sup> arrd. Le magasin ouvrira ses portes à la fin novembre 2010.  
Transaction **Keops**  
Prix : **NC**



## PARIS (75)

Imm. Paris Eight  
40 rue de Courcelles  
**Standard and Poor's Credit Market Services France** a pris à bail **2 930 m<sup>2</sup>** dans le 8<sup>ème</sup> arrd.  
Conseil offreur : **Jones Lang LaSalle**  
Conseil preneur : **CBRE**  
Prix : **NC**



## PARIS (75)

29 bis rue d'Astorg  
**Celerant Consulting SA** a pris à bail **360 m<sup>2</sup>** de bureaux dans le 8<sup>ème</sup> arrd.  
Offreur : **Sofival** (Société Financière de val Isère)  
Conseil offreur : **Jones Lang LaSalle**  
Conseil preneur : **CBRE**  
Prix : **540 €/m<sup>2</sup>/an**

## PARIS (75)

3/5 bis Cité Popincourt  
**La Fabrique Urbaine** a pris à bail **87 m<sup>2</sup>** de bureaux rénovés dans le 11<sup>ème</sup> arrd.  
Offreur : **Semaest**  
Conseil offreur : **Arthur Loyd**  
Conseil preneur : **Foncière du Louvre**  
Prix : **305 €/m<sup>2</sup>/an HT/HC**

## PARIS (75)

168 bis rue Raymond Losserand  
**Beautiful Monday** a pris à bail **348 m<sup>2</sup>** de bureaux dans le 14<sup>ème</sup> arrd.  
Offreur : **Colliers UFG Property Managers**  
Conseil Offreur : **Colliers UFG Property Managers**  
Conseil preneur : **Jones Lang LaSalle**  
Prix : **250 €/m<sup>2</sup>/an**

## PARIS (75)

33 avenue du Maine  
**Développement et Conseil** a pris à bail **294 m<sup>2</sup>** de bureaux rénovés dans le 15<sup>ème</sup> arrd.  
Offreur : **AEW Europe**  
Conseil offreur et preneur : **BNP Paribas RE**  
Prix : **380 €/m<sup>2</sup>/an HT/HC**

## PARIS (75)

42 ave de la Grande Armée  
**CBK Interactive** a pris à bail **92 m<sup>2</sup>** de bureaux dans le 17<sup>ème</sup> arrd.  
Offreur : **MACSF Assurances**  
Conseil offreur : **Jones Lang LaSalle**  
Conseil preneur : **NAI France**  
Prix : **460 €/m<sup>2</sup>/an**

## PARIS (75)

58-60 rue de Prony  
**NCS Networks & Communications Systems** a pris à bail **158 m<sup>2</sup>** de bureaux dans le 17<sup>ème</sup> arrd.  
Offreur : **Etoile Properties**  
Conseil offreur : **Jones Lang LaSalle**  
Conseil preneur : **BNP Paribas RE**  
Prix : **450 €/m<sup>2</sup>/an**

## HAUTS DE SEINE (92)

**Boulogne-Billancourt**  
49 rue de Billancourt  
**Tamaya Telecom** a pris à bail **173 m<sup>2</sup>** de bureaux  
Offreur : **Immovalor**  
Conseil offreur : **Jones Lang LaSalle**  
Conseil preneur : **Evolis**  
Prix : **300 €/m<sup>2</sup>/an**

## HAUTS DE SEINE (92)

**Gennevilliers**  
7/14 rue du Fossé Blanc  
**Segway** a pris à bail **370 m<sup>2</sup>** de locaux d'activité en RDC  
Offreur : **SGAM**

Conseil offreur et preneur : **BNP Paribas RE**  
Prix : **109 €/m<sup>2</sup>/an HT/HC**

## SEINE SAINT DENIS (93)

**Saint-Denis**  
103 / 105 rue Charles Michels  
**Optima** a pris à bail **1 065 m<sup>2</sup>** de locaux mixtes (activité/bureaux)  
Offreur : **Sirius**  
Conseil offreur et preneur : **BNP Paribas RE**  
Prix : **94 €/m<sup>2</sup>/an HT/HC**

## VAL DE MARNE (94)

**Charenton**  
18 rue Robert Schumann  
**Fondation des Sciences de l'Homme** vient d'acquérir un local mixte (activité/bureaux) de **3 205 m<sup>2</sup>**  
Offreur : **Generali**  
Conseil offreur et preneur : **BNP Paribas RE**  
Prix : **874 €/m<sup>2</sup> HD**

## VAL DE MARNE (94)

**Cachan**  
18 rue Couste  
**Toptel** a pris à bail **157 m<sup>2</sup>** de bureaux  
Offreur : **Office Parisien**  
Conseil offreur et preneur : **Jones Lang LaSalle**  
Prix : **125 €/m<sup>2</sup>/an**

## GIRONDE (33)

**Merignac**  
6 rue Gay Lussac  
**Cogea** a pris à bail **882 m<sup>2</sup>** de locaux mixtes, dont 150 m<sup>2</sup> de bureaux  
Conseil offreur et preneur : **BNP Paribas RE**  
Prix : **78 €/m<sup>2</sup>/an**  
(soit 110 €/m<sup>2</sup> pour les bureaux et 72 €/m<sup>2</sup> pour les locaux d'activités)

## GIRONDE (33)

**Bordeaux**  
Imm. Le Prisme  
Rue Marguerite Crauste  
Le **Conseil régional d'Aquitaine** a pris à bail **1 920 m<sup>2</sup>** de bureaux et **150 m<sup>2</sup>** d'archives. Le déménagement des locaux est prévu le 1<sup>er</sup> janvier 2011.  
Offreur : **SCI du 29 Esprit des Lois**  
Conseil offreur et preneur : **BNP Paribas RE**  
Prix : **NC**



## FINANCE

### Groupe Proméo porté par la demande de produits défiscalisés

**G**roupe Proméo « est au rendez-vous de ses objectifs de rentabilité ». En présentant la semaine dernière ses comptes du 1<sup>er</sup> semestre, **Gilbert Ganivenq** n'a pas caché sa satisfaction. De fait, le promoteur sétois spécialisé dans l'immobilier de loisirs, et qui exploite aussi des sites de campings (une trentaine), affiche sur à mi-2010 un résultat opérationnel courant de 3,5 millions, très supérieur au solde (+0,3 million) enregistré durant la même période de 2009, et un retour du résultat net part du groupe dans le vert, à +1,6 million (-0,2 million un an plus tôt). Certes, la branche promotion (Village Center Patrimoine), son cœur de métier, marque sur la période un recul sensible (-8%) de ses facturations (à 33,7 millions), mais, explique le PDG de Groupe Proméo, cette évolution, due au décalage existant entre le lancement de certains programmes et la « forte augmentation » des réservations enregistrée (+26%) va, mécaniquement, entraîner un « rebond » de son chiffre d'affaires. Pour cela, il mise sur la demande des par-

ticuliers souhaitant défiscaliser sur l'année en cours à travers les dispositifs Scellier et Bouvard (le carnet de commandes s'élevait déjà fin septembre à 105,6 millions, contre 70 millions fin 2009). Mais dans l'autre sens, il prévient aussi que le bond des facturations (+51,6%, à 13,3 millions) de la branche dédiée à la gestion de sites de loisirs (Village Center Loisirs) ne reflètera pas la tendance annuelle, en raison de sa saisonnalité traditionnelle. Sur 12 mois, celle-ci devrait néanmoins atteindre fin décembre un chiffre d'affaires courant « de l'ordre de 40 millions d'euros ». Côté bilan, Gilbert Ganivenq se veut également très confiant, avec à la mi-2010, des capitaux propres à 56,9 millions, une trésorerie nette de 36,1 millions, une dette nette de 61,9 millions. Sa marge opérationnelle s'établit à 8,2%, contre 2,4%. Et de conclure : « Fort d'une présence marquée sur le territoire national, Groupe Proméo entend accroître durablement son développement sur le marché de l'hébergement de loisirs ».

### en bref

► **Pierre & Vacances** enregistre sur l'exercice 2009/2010 clos fin septembre un recul de 13,1% du chiffre d'affaires de son pôle immobilier, à 263 millions d'euros, lié au décalage dans la livraison des programmes neufs. Sur la période, le groupe présidé par **Gérard Brémont** affiche un chiffre d'affaires global de 1,43 milliard (-1,7%). Ses résultats seront publiés le 2 décembre.

► **Immobilière Dassault** affiche sur le 3<sup>e</sup> trimestre 2010 un bond de 35,4% de son chiffre d'affaires, à 2,8 millions d'euros. Celui-ci est consécutif à la prise à bail de l'enseigne **Abercrombie & Fitch** au 23 avenue des Champs Élysées. Sur les neuf premiers mois de l'année, les facturations marquent un gain de 8,9%, à 6,8 millions. Au 30 septembre dernier, le taux d'occupation du patrimoine de la foncière s'établissait à 95,9% (97,7% pour les bureaux et commerces, 92,2% pour l'habitation et les locaux professionnels).

► **Icade** : le chiffre d'affaires de la filiale de la **CDC** sur les neuf premiers mois de 2010 s'établit à 958,5 millions d'euros, dont 299,1 millions pour l'activité foncière (-5,6%), qui affiche un taux d'occupation de 93,7% à fin septembre dernier, et 653,9 millions (-16%) en promotion, imputable aux cessions réalisées depuis 2009 dans le logement (facturation en recul de 34%).

► **Mercialys** : **Goldman Sachs** passe d'une recommandation

d'« achat » à une position « neutre », avec un objectif de cours réévalué à 29,70 euros. En trois mois, le titre de la foncière du groupe **Casino** a gagné près de 20%.

► **Foncière Inea** : le chiffre d'affaires du 3<sup>e</sup> trimestre s'est élevé à 5,8 millions d'euros, en hausse de 20%. La période a été marquée notamment par l'acquisition ou la livraison de plusieurs biens ayant généré 0,6 million de loyers nets supplémentaires par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2010 et qui représentent en année pleine plus de 3 millions de revenus additionnels. Sur neuf mois, le chiffre d'affaires de la foncière totalise 15,8 millions (+26%).

► Le Conseil général de la **Gironde** touchera finalement en 2010 quelque **15 millions** supplémentaires de **droits de mutation** par rapport à ses prévisions de juin dernier.

► **Allemagne** : **Morgan Stanley** a annoncé ce mardi la fermeture de son fonds immobilier **P2 Value**, qui avait été gelé en 2008 au moment où la crise financière internationale faisait rage, et dont la valeur des actifs a été revue finalement à 852 millions d'euros contre près de 1,7 milliard il y a deux ans. Cette liquidation fait suite, notamment, à celle de **KanAM** annoncée fin septembre, et, la semaine dernière, de **Degi Europa**, un fonds immobilier de la société **Aberdeen Asset Management**.

### Italie : Pirelli Real Estate rebaptisée et séparée du manufacturier

**R**ebaptisée **Prelios**, la branche immobilière du manufacturier **Pirelli** (Pirelli Real Estate) a été introduite le 25 octobre à la Bourse de Milan, dans le cadre de la scission des activités du groupe transalpin, désormais recentré sur le secteur des pneumatiques. Spécialisée dans la gestion d'actifs, Prelios affiche un portefeuille de l'ordre de 15,6 milliards

d'euros et une dette nette de 452 millions. Comme chez Pirelli, son principal actionnaire semble, à l'issue de l'opération et de divers mouvements de titres en amont, être toujours **Marco Tronchetti** via ses holdings **Camfin** et **GPI**, dont il vent cependant d'ouvrir assez largement les portes au groupe familial **Malacalza**.

# ACTUALITÉ

## Paris : Unibail-Rodamco et Axa sur le point de démarrer le projet de rénovation des Halles

**U**nibail-Rodamco et Axa ont finalisé leur accord avec la **Ville de Paris** pour la rénovation du site des **Halles**. Le texte, qui sera présenté en novembre au Conseil de Paris, prévoit notamment le versement à la Ville d'une somme de 238 millions. Ce montant comprend la cession des surfaces créées (100 millions), des rues et surfaces secondaires du forum (20 millions) ; la cession en pleine propriété des murs du centre commercial (102 millions), dont Unibail-Rodamco est déjà propriétaire jusqu'en 2055, et qui le devient en conséquence aussi au-delà de cette date ; un complément de prix, estimé à 30 millions en hypothèse basse et pouvant aller jusqu'à 50 millions en cas de conjoncture favorable permettant à la Ville de partager les bénéfices du centre commercial une fois l'opération achevée. Ces sommes

seront réglées par Unibail-Rodamco selon un échéancier correspondant à la réception des travaux par tranches (le coût de cet échéancier étant de 14 millions d'euros 2010). L'ensemble de ces dispositions a été approuvé le 8 octobre par France Domaine, dont l'estimation était de 222 millions, ainsi que par le Conseil du Patrimoine de la Ville de Paris, en date du 15 octobre suivant. La réalisation de la Canopée et du Forum représente un coût estimé de 482 millions, l'ensemble du projet de rénovation du site nécessitant, selon les derniers calculs, 802 millions en y incluant le pôle transport (160 millions), la remise en état des voieries souterraines, le jardin, etc. En outre, Unibail-Rodamco et Axa ont prévu d'engager en propre 25 millions supplémentaires pour la rénovation du centre commercial.

## GB : Le plan de rigueur de Cameron salué par Standard & Poor's

**E**lu sur le thème de la rigueur, **David Cameron**, le Premier ministre conservateur, a annoncé la semaine dernière un plan prévoyant sur quatre ans 92 milliards d'euros de coupes budgétaires, la suppression de 490 000 emplois dans la fonction publique, un durcissement des aides au logement sociaux, et une augmentation de la taxe sur les banques (relevée à 2,8 milliards/an). Un programme salué par l'agence **Standard & Poor's**, qui

confirme ce mardi sa note AAA sur la dette du pays et relevé ses perspectives de « négatives » à « stables ». Le même jour, l'office national britannique de statistiques fait état d'une bonne nouvelle : le PIB a crû de 0,8% durant le 3<sup>e</sup> trimestre 2010, deux fois plus vite que les experts ne le prévoyaient. « Cela suggère que l'économie est bien plus résistante que beaucoup ont bien voulu croire », a commenté **James Knightley (ING)**.

### en bref

▶ **USA** : les ventes de logements anciens ont bondi de 10% en septembre dernier, à 4,53 millions d'unités en rythme annualisé, par rapport au mois d'août précédent.

### la ville en parle

▶ **Jean-François Carencio**, directeur du cabinet de **Jean-Louis Borloo**, postule la succession de **Jean-François Roverato** aux commandes d'**Eiffage**. Le nom

de l'heureux élu devrait, en principe, être rendu public à l'issue du conseil d'administration convoqué le 8 décembre prochain.

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