

Création de valeur en vue pour le siège de Maison Margiela qui défile chez Barings

15/04/2021 à 10:11



Le 163 rue Saint-Maur dans le 11^e arrondissement de Paris. © D.R.

[Barings](#) revient à l'acquisition sur le marché de bureaux parisien. Après avoir récemment cédé le 9 rue du Helder (Paris 9^e) pour environ 26 000 €/m², les équipes de [Séverine](#)

[Maumy-Laffineur](#), Managing Director

et Country Head Real Estate France chez Barings, mettent le cap dans l'Est parisien — et plus exactement au 163 rue Saint-Maur* (Paris 11^e). Dans cette zone de plus en plus prisée par les investisseurs, la branche immobilière de l'assureur américain [MassMutual](#) signe un immeuble de 2 600 m² auprès de la holding [Financière JL](#), représentée par son *family office* Family Partners. Cet actif *value-added*, entièrement loué par la maison de

haute couture Maison Margiela depuis 2004, a été signé par Barings dans le cadre de sa stratégie *core* paneuropéenne.

Selon nos informations, le montant de la transaction réalisée entre Barings et Financière JL s'élève légèrement au-dessus de 35 M€ — soit une valorisation supérieure à 13 400 €/m². Situé à deux pas de la place de la République, cet opus parisien en R+5 de la rue Saint-Maur dispose d'un linéaire d'angle de façade de 70 m de long et de plateaux de 500 m² de bureaux par niveau. Ce bâtiment à la façade historique très particulière était à l'origine une école. Sa construction remonte à 1875. Depuis 1995, il est utilisé comme immeuble de bureaux. L'opus tertiaire compte quelque 1 000 m² d'ateliers et de salles d'exposition occupés par l'unique locataire, la Maison Margiela. La marque de luxe y est engagée *via* un bail jusqu'à fin 2021.

Rénovation complète

Une fois libéré, Barings entend porter un ambitieux programme de restructuration pour le 163 rue Saint-Maur. Le bâtiment sera rénové en un immeuble de bureaux de catégorie A, en exploitant « au mieux son architecture si particulière ». « Cette transaction représente une formidable opportunité d'entreprendre la rénovation complète d'un bâtiment historique peu commun (...), avance Séverine Maumy-Laffineur. Nous avons conçu ce bâtiment pour répondre aux demandes

spécifiques des entreprises à la sortie de la pandémie (...)
Ce quartier florissant, situé à l'est de Paris, est devenu un lieu très en vue, plébiscité par les start-up et les marques de mode, mais aussi par des occupants plus traditionnels séduits notamment par un bon équilibre entre espaces professionnels et infrastructures de loisirs. »

L'une des priorités du gestionnaire d'actifs consistera à améliorer le profil ESG du bien, en visant au moins la mention « Excellent » au titre des certifications Breeam/HQE. [Nexity](#) a été choisi pour la réalisation des travaux de rénovation, dont l'achèvement est actuellement prévu pour fin 2023-début 2024. « Avec Nexity, un partenaire de confiance que nous connaissons bien, et [Axel Schoenert Architectes](#), nous sommes assurés que ce projet de redéveloppement répondra à un très haut niveau de qualité. » Selon nos sources, contrairement à la stratégie développée sur le 9 Helder, l'investisseur américain envisage de garder cet actif de l'Est parisien sur le long terme dans son portefeuille. « Notre équipe continue de sonder le marché parisien à la recherche de nouvelles opportunités, après la rénovation et le succès de la vente du 9, rue du Helder tout récemment », poursuit Séverine Maumy-Laffineur.

** Barings a été conseillé par l'étude notariale [Oudot & Associés](#), [Delpha](#) (aspects techniques et environnementaux), [Linklaters](#) (aspects juridiques, fiscaux et structuration), [LPA-CGR](#) (financement), [Delsol Avocats](#) (contrat de promotion immobilière) et [JLL](#) (buy-*

side immobilier). Le financement a été assuré par [La Banque Postale](#), conseillée par [Wargny & Katz](#) et [De Pardieu Brocas Mafféi](#). Enfin, la holding Financière JL, représentée par son family office Family Partners, a été conseillée par [Cushman & Wakefield](#) et [BNP Paribas Real Estate](#) (mandat co-exclusif), et [Roquépine Notaires](#).