expertise pierre IMMO WEEK

La lettre hebdo • numéro 728 • 17ème année • 23 décembre 2010

www.immoweek.fr

Nos Exclusifs

Stratégies & Corp s'est vue confier, par Bouygues Immobilier, un mandat de vente exclusif portant sur l'immeuble à énergie positive réalisé par le promoteur et baptisé « Green Office », au 11, avenue du Maréchal Juin, à Meudon (92). Il sera proposé aux investisseurs à partir de janvier prochain. Cet ensemble de bureaux, dont la livraison est prévue en juin 2011, développe 23 290 m² et a été entièrement loué par la SSII Stéria.

Une foncière privée a acquis, auprès de Selectinvest, le 43, rue des Trois Peuples, à Montigny (78). Il s'agit d'un immeuble indépendant, développant 800 m² de bureaux (avec 29 parkings), entièrement loué à Briggs et Stratton. Le prix s'élève à 970 000 euros. La transaction a été réalisée par Alex Bolton.

On dit que Sony aurait pris en location 8 000 m² de bureaux environ dans l'immeuble "Aviso", quai de Dion Bouton, à Puteaux (92). Jones Lang LaSalle aurait réalisé la transaction...

"Notre équipe grands comptes a participé, cette année, à une vingtaine de transactions de plus de 5 000 m²" affirme Jacques Bagge. Et le directeur de l'Agence chez Jones Lang LaSalle de souligner, entre autre : "nous attaquerons 2011 avec environ 150 000 m² de recherches de nouvelles surfaces émanant d'une dizaine de clients". Il en dit plus sur le département grands comptes en particulier dans une interview exclusive en pages 2 et 3...

Edito

IMMOBILIER EN BOURSE : UNE ANNÉE 2010 QUI AUGURE PLUTÔT BIEN DE L'AVENIR...

En 2010, les actions du compartiment immobilier de la Bourse de Paris auront poursuivi la remontée initiée en 2009, d'une manière particulièrement résolue à partir du mois de mars. Le compartiment aura gagné sur l'année environ 15 %, contre 4,5 % environ pour le SBF 250. Au total, la reprise depuis les plus bas niveaux de cours atteints fin 2008 aura été de l'ordre de 100 %, le marché lui-même reprenant beaucoup moins, environ 40 %. À nouveau donc, comme pratiquement chaque année depuis 2003, le secteur aura surperformé le marché. Il ne serait pas approprié d'en conclure que l'immobilier est devenu un « alpha generator », un pur produit de performance destiné à être recommandé comme tel. Ce que le marché enregistre en fait, c'est la conjonction de deux considérations. La première est que l'immobilier représente une classe d'actifs privilégiée pour la couverture des retraites; ceci, ce n'est pas parce qu'il performe, mais parce que, au contraire, il présente un profil d'actif plutôt prudentiel, apte à générer des "cash-flows" longs et récurrents. En acquérant de l'immobilier, directement ou indirectement, les investisseurs constituent de leur propre initiative la retraite complémentaire par capitalisation que les décideurs divers s'obstinent à leur refuser. Ceci est la première source d'intérêt pour le secteur, avec deux conséquences positives. Elle soutient les valeurs sur le physique, donc également en Bourse. Elle est, d'autre part, par elle-même un facteur d'orientation des capitaux vers la Bourse, car tous les investisseurs ne peuvent pas accéder à l'investissement direct.

La seconde source est la configuration de taux avec, en particulier, un niveau de taux longs étonnamment bas durant l'année. Autant le premier facteur semble destiné à perdurer, autant le second semble plus aléatoire, d'où l'urgence de se constituer des positions. Mais qu'elle perdure ou pas, cette configuration de taux ne peut que bénéficier à l'immobilier. Dans l'immédiat, elle rend attractives les actions de foncières, dont le différentiel de rendement par rapport aux taux longs devient élevé, supérieur à 200 points de base. Elle est donc un facteur de soutien des cours. Mais, de plus, elle facilite les appels au marché, donc la croissance et l'accès au financement et, par voie de conséquence, conforte la position des acteurs qui prennent des initiatives.

Plus à terme, une remontée des taux longs risquerait d'éroder cet intérêt. Mais, parallèlement, elle signalerait une reprise de l'inflation. Or, là aussi, l'immobilier verrait s'incarner ce qui est l'un de ses atouts, à savoir qu'il est une valeur d'actif réel, protectrice contre la dépréciation monétaire.

L'actuel intérêt pour le compartiment ne devrait donc pas s'atténuer immédiatement. Il faut, cependant, rappeler que les décotes des grandes valeurs ont pratiquement toutes disparu. Quand bien même c'est le rendement qui impose actuellement la direction du marché, il faudra éviter de laisser se reconstituer des primes dont l'expérience récente prouve qu'elles ne sont pas tenables à terme.

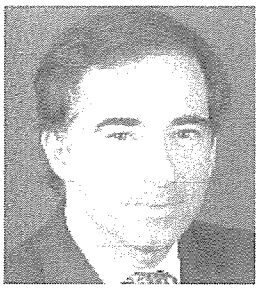
Ce sera l'occasion de retrouver l'intérêt des "small caps", qui sont, elles, souvent encore décotées et dont plusieurs, d'ailleurs, ont récemment pris l'initiative d'appels au marché pour accélérer leur croissance et atteindre la taille permettant une cotation plus efficiente de leur titre; certaines de ces opérations, notons-le, étaient d'une taille elle-même assez basse et ont été bien réussies, ce qui prouve que le marché n'a pas d'hostilité de principe envers les petits montants et les acteurs encore émergents.

Tout ceci devrait donner matière à réflexion aux détenteurs de patrimoine privés: leur arrivée en Bourse serait à l'évidence bien accueillie et leur fournirait tous les avantages, dont la notoriété et l'accès au financement, liés à la présence sur un marché organisé.

Notons, d'ailleurs, que l'intérêt de la présence sur le marché et celui du statut semblent bien s'être imposés dans les esprits. En particulier, la remise en ordre liée au statut Siic 4 s'est bien passée, avec quasiment aucun cas d'abandon du statut ou de sortie du marché.

Au total donc, la bonne tenue de 2010 laisse plutôt bien augurer de l'avenir, toutes choses étant évidemment égales par ailleurs...

Philippe Tannenbaum



JACQUES BAGGE (JONES LANG LASALLE) :

"NOUS ATTAQUERONS 2011 AVEC 150 000 M2 DE RECHERCHES DE GRANDES SURFACES"...

Au total, le département grands comptes de Jones Lang LaSalle a réalisé une vingtaine de transactions en 2010. Jacques Bagge attribue ce score en particulier à l'organisation mise en place par la société dans le traitement des grandes demandes. Le directeur de l'Agence en dit plus sur cette organisation et sur une équipe dont le développement est déjà programmé.

Expertise Pierre : **le segment des grandes transactions a été plutôt actif cette année. Dans ce cadre, quel bilan pour l'équipe grands comptes de Jones Lang LaSalle ?**

Jacques Bagge : notre équipe grands comptes a participé, cette année, a une vingtaine de transactions. A son actif, par exemple, figurent la prise en location, par le Crédit Agricole, de 10 280 m² dans la tour Montparnasse (14ème), transaction complexe s'agissant d'une tour qui a pratiquement un propriétaire par étage ; la location, également au Crédit Agricole, d'un immeuble de 5 400 m² au 72, rue Gabriel Péri, à Montrouge (92), face à "Evergreen" ; celle, à Médiamétrie, de 5 300 m² au 70, rue Rivay, à Levallois Perret (92) ; de 15 600 m² au Laboratoire Roche dans l'ensemble "Horizons", à Boulogne Billancourt (92) ou encore de 9 200 m² à Carrefour, dans "Antos", également à Boulogne ; la prise à bail par Hachette Livre de 8 700 m², à Malakoff (92), dans un immeuble à construire par Sodéarif. L'intervention de notre équipe grands comptes a également conduit Sagem Sécurité à se positionner sur 7 700 m², à Issy les Moulineaux (92), chez Naropa, propriétaire de "Dueo" et "Trieo", mais également Ogilvy à installer son siège sur 7 500 m² au 54, rue Marbeuf (8ème). Notre équipe a piloté, dans le courant de l'été dernier, l'implantation de Sanofi Aventis sur 19 800 m² au 54, rue La Boétie (8ème). Elle a aussi accompagné EDF dans la prise en location de 8 500 m² dans le "Carré Vert", à Levallois Perret (92) et même le groupe Sopra dans la prise à bail de 4 000 m², à Toulouse (31)... La quasi totalité de ces transactions a été réalisée en collaboration avec les équipes de notre département corporate solutions auxquelles les collaborateurs grands comptes apportent leur connaissance du marché, des investisseurs et des grands propriétaires. Une approche originale, en tout cas reconnue comme telle par l'ensemble de nos interlocuteurs...

Qu'entendez-vous par là ?

L'équipe grands comptes dispose aujourd'hui d'une position de leader sur le marché. Composée d'une douzaine de collaborateurs, dont huit commerciaux, elle a acquis cette place grâce à l'organisation unique sur le marché mise en place par Jones Lang LaSalle. En effet, à ses côtés figure une équipe corporate solutions, composée d'une vingtaine de collaborateurs. Cette équipe effectue uniquement du conseil en vue d'un objectif de transaction. Dès qu'un sujet de plus de 5 000 m² nous est soumis, lorsqu'une société recherche des bureaux ou y réfléchit, nous constituons une équipe composée d'un responsable grands comptes, d'un responsable de l'équipe corporate solutions, en y ajoutant d'autres compétences si la demande du client le justifie. Une organisation au terme de laquelle nous travaillons toujours en équipe, avec une offre qui fédère l'ensemble des compétences qui nous permettent, ainsi, d'apporter le meilleur service à nos clients. Et les grands mandants propriétaires nous retiennent dans leurs missions de commercialisation d'immeubles parce qu'ils savent que nous avons la confiance des grandes entreprises... Lorsque j'affirme que Jones Lang LaSalle est leader dans les grandes transactions, je ne parle pas uniquement quantitativement. Je fais également référence à l'indice de satisfaction exprimé par nos clients et qui constitue notre obsession. Plus trivialement, les collaborateurs de l'équipe grands comptes ne sont pas commissionnés sur le montant des honoraires qu'ils génèrent. En revanche, ils ont tous dans leurs objectifs la satisfaction de leurs clients.

Il s'agit de professionnels expérimentés ?

L'âge moyen des collaborateurs de l'équipe grands comptes est de 43 ans et chacun cumule, en moyenne, près de 10 ans d'ancienneté chez Jones Lang LaSalle. Autant dire qu'ils connaissent parfaitement la société et qu'ils sont tous aptes à conduire des projets correspondant à des demandes complexes. Chacun peut faire valoir des références personnelles dans la réalisation de transactions de plus de 5 000 m² au cours des deux ou trois dernières années...

Envisagez-vous de développer cette équipe ?

Une croissance raisonnable des effectifs est d'ores et déjà planifiée sur les deux années à venir. En effet, le 1er janvier prochain, comme le 1er janvier 2012, un collaborateur rejoindra l'équipe. Il s'agit de la promotion interne de collaborateurs dont le talent, l'expérience et la réussite justifient qu'ils rejoignent cette équipe qui a une autre originalité sur le marché : aucune frontière géographique n'est fixée aux collaborateurs en Ile-de-France, afin qu'ils aient la capacité de suivre leurs clients sur l'ensemble de la région, quel que soit le secteur sur lequel les demandes s'expriment.

Dans ce cadre, Grégoire Palluy rejoindra l'équipe grands comptes le 1er janvier prochain. Compte tenu de la gestion des carrières dans notre entreprise, nous lui avons annoncé sa nomination il y a déjà six mois, comme nous avons également informé le second collaborateur de sa future évolution. De telle façon que le jour venu, ils soient immédiatement opérationnels. Je souhaite étoffer l'équipe de manière constante, mais qui ne doit rien au hasard.

Il nous arrive aussi d'accompagner nos clients sur des problématiques immobilières en dehors de l'Ile-de-France. Pour ce faire, nous disposons, au sein de notre implantation lyonnaise, d'une correspondante de l'équipe grands comptes, permettant d'intervenir dans l'ensemble de l'Hexagone. L'implantation de GDF Suez à Lyon, sur près de 8 300 m², dans l'immeuble "Le Monolithe", est à mettre à son actif, par exemple.

Quelle progression de l'activité dans ce créneau des grands comptes ?

Nous attaquerons 2011 avec environ 150 000 m² de recherches de nouvelles surfaces émanant d'une dizaine de clients avec lesquels nous avons signé des mandats. Et nous mettrons en place, pour la plupat d'entre eux, une

équipe grands comptes/corporate solutions. En précisant que, parallèlement, notre position à l'offre s'est particulièrement enrichie, les grands mandants nous accordant leur confiance sur les plus beaux actifs franciliens.

Constatez-vous de nouvelles évolutions dans ce créneau des grandes demandes ?
Aujourd'hui, les grandes demandes relèvent rarement d'une recherche d'opportunités qui se traite en quelques semaines. Il s'agit, dans la plupart des cas, de recherches très structurées, qui n'émanent pas uniquement des directions immobilières, mais de l'ensemble des instances dirigeantes des entreprises, intégrant l'immobilier certes, mais aussi les ressources humaines, les directions financières... Là aussi, il s'agit d'équipes qui intègrent l'ensemble des directions opérationnelles et fonctionnelles des entreprises. Le marché des grandes transactions est, désormais, beaucoup plus construit et demande nettement plus d'implication dans les entreprises que par le passé. Et cette évolution va se poursuivre. De plus en plus, la recherche immobilière va s'inscrire dans une stratégie de l'entreprise qui dépassera largement les simples considérations immobilières. C'est en cela que notre métier devient toujours plus passionnant. La maîtrise du marché constitue un élément clé que nous devons marier avec les compétences juridiques, techniques, financières et fiscales que nous trouvons au sein de notre équipe corporate solutions...

Plus généralement, quelle progression pour ce marché des grandes transactions en 2011 ?
2011 sera, en la matière, une belle année. Nous nous attendons à beaucoup de travail dans ce domaine, avec des transactions de plus en plus construites, qui ne doivent rien au hasard. Une année où les partenariats avec nos interlocuteurs seront de plus en plus importants, nous permettant de les accompagner sur des sujets complexes et complets...

Propos recueillis par Thierry Mouthiez

Transactions immobilier d'entreprise

COM. = COMMERCIALISATEUR (S)
PRO. = PROPRIÉTAIRE (S)
ACQUÉ. = ACQUÉREUR (S)

PARIS

ADRESSE	**PARIS 8 • 14, rue Lincoln**
SURFACE	**161** m² de bureaux
LOYER	**420 €** (HT, HC)/m²
PRENEUR	BEG Ingénierie
COM.	Alex Bolton/preneur
	NAI France/propriétaire
+++	Il s'agit de bureaux anciens, situés au 2ème étage.

ADRESSE	**PARIS 8 • 29bis, rue d'Astorg**
SURFACE	**361** m² de bureaux
LOYER	**540 €** (HT, HC)/m²
PRENEUR	Celerant Consulting
PRO.	Sofival
COM.	CB Richard Ellis/preneur
	Jones Lang LaSalle/propriétaire
+++	Il s'agit de bureaux rénovés.

ADRESSE	**PARIS 10 • 18, rue d'Hauteville**
SURFACE	**168** m² de bureaux
LOYER	**290 €** (HT, HC)/m²
PRENEUR	AB Certification
COM.	BNP Paribas Real Estate/preneur
	B&D Conseil/propriétaire
+++	Cette transaction porte sur des bureaux rénovés.

ADRESSE	**PARIS 16 • 20, rue Saint Didier**
SURFACE	**150** m² de bureaux
LOYER	**350 €** (HT, HC)/m²
PRENEUR	Bred Banque Populaire
PRO.	SCPI Selectinvest 1
COM.	Foncia Entreprise/preneur
	CB Richard Ellis/propriétaire
+++	Des bureaux en état d'usage.

ADRESSE	**PARIS 17 • 57, avenue de Villiers**
SURFACE	**399** m² de bureaux
LOYER	**370 €** (HT, HC)/m²
PRENEUR	Isiprint l'Ancre
PRO.	Cabinet Deslandes
COM.	BNP Paribas Real Estate/preneur
	CB Richard Ellis/propriétaire
+++	Il s'agit de bureaux en état d'usage.

ADRESSE	**PARIS 20 • 68-70, rue des Pyrenées**
SURFACE	**1 698** m² de locaux d'activités
PRIX	**4 millions d'euros**
ACQUÉ.	SNR Expertise
VENDEUR	Isiprint l'Ancre
COM.	CB Richard Ellis
+++	Cette transaction porte sur des locaux en état d'usage.

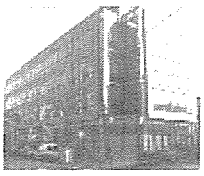
1ÈRE COURONNE

ADRESSE	**BOULOGNE-BILLANCOURT (92) • 30-32, avenue du Général Leclerc**
SURFACE	**445** m² de bureaux
LOYER	**295 €** (HT, HC)/m²
PRENEUR	Consortium Français de l'Habitation (CFH Investissement)
PRO.	Generali
COM.	DTZ/preneur BNP Paribas Real Estate/propriétaire
+++	Il s'agit de bureaux rénovés, au 1er étage.

ADRESSE	**BOULOGNE BILLANCOURT (92) • 28, rue de Solférino**
SURFACE	**420** m² de bureaux
LOYER	**100 800 € (annuel)** (HT, HC)
PRENEUR	ECERP
COM.	Astime
+++	Il s'agit de bureaux en état d'usage.

ADRESSE	**SURESNES (92) • 9-11, rue Pages**
SURFACE	**189** m² de bureaux
LOYER	**92 €** (HT, HC)/m²
PRENEUR	MCS
PRO.	MACSF
COM.	CB Richard Ellis
+++	Cette transaction porte sur des bureaux rénovés.

LA SOCIÉTÉ SARIA PREND 1 900 M² DE BUREAUX À CLICHY



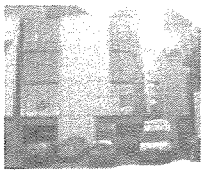
La société Saria a pris en location "Le Lawrence", un immeuble développant 1 900 m² de bureaux environ (avec 28 places de parking) au 24, rue Martre, à Clichy (92). Il s'agit d'un immeuble indépendant en R+4, livré en 2005 et loué sur la base de 212 euros (HC, HT)/m². Propriétaire : SCI Klock Martre. La transaction a été réalisée par BNP Paribas Real Estate. *(Notre Immomail du 20 décembre).*

ADRESSE	**NOISY LE GRAND (93) • «Le Michel Ange» - 17-19, boulevard du Mont d'Est**
SURFACE	**106** m² de bureaux
LOYER	**145 €** (HT, HC)/m²
PRENEUR	Vecteur
COM.	BNP Paribas Real Estate
+++	Il s'agit de bureaux en état d'usage.

LA DIRECCTE S'INSTALLE DANS LE PARC DU MILLÉNAIRE

Le parc tertiaire Le Millénaire, dont la livraison finale devrait intervenir d'ici à l'été 2011, va accueillir la Direction Régionale des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi (Direccte) à partir de juillet. Le siège et l'unité territoriale de Paris prennent en location 12 413 m² dans les bureaux attenants au centre commercial situé le long du canal, à Aubervilliers (93), face au siège d'Icade. "Le Millénaire" est un ensemble HQE et THPE développé à 50/50 par Icade et Klépierre. Seuls 4 700 m² restent à commercialiser sur les 80 000 m² de bureaux disponibles. La Direccte a signé un bail ferme de 9 ans sur la base d'un loyer facial de 300 euros (HT, HC)/m². Keops a conseillé les deux parties. *(Notre Immomail du 8 décembre).*

DIGITAL GOSPEL MUSIC PREND 1 579 M² DE LOCAUX D'ACTIVITÉS À SAINT DENIS



La Digital Gospel Music, association culturelle autour du Gospel, a pris en location 1 579 m² de locaux d'activités au rez-de-chaussée et 1er étage du 68, avenue du Président Wilson, à Saint Denis (93). Le Loyer s'élève à 114 euros (HT, HC)/m². La transaction a été réalisée par Keops. *(Notre Immomail du 14 décembre).*

ADRESSE	**LIMEIL BREVANNES (94) • 77, rue Albert Garry**
SURFACE	**2 240** m² de locaux d'activités
LOYER	**92 €** (HT, HC)/m²
PRENEUR	MCS
PRO.	SCI Du Buis
COM.	CB Richard Ellis
+++	Des locaux en état d'usage.

ADRESSE	**RUNGIS (94) • Place de la Logistique**
SURFACE	**1 541** m² de locaux d'activités
LOYER	**83 €** (HT, HC)/m²
PRENEUR	Alchimica
PRO.	Sogaris
COM.	CB Richard Ellis
+++	Cette transaction porte sur des locaux en état d'usage.

2ÈME COURONNE

ADRESSE	**WISSOUS (91) • 9, route de Paray**
SURFACE	**850** m² d'entrepôts
LOYER	**73 €** (HT, HC)/m²
PRENEUR	CarrelagesMoinsCher
PRO.	Agencement Francesco Sessa
COM.	BNP Paribas Real Estate
+++	Des locaux en état d'usage.

ADRESSE	**LE THILLAY (95) • Rue Jean-Jacques Rousseau**
SURFACE	**656** m² de locaux d'activités (avec bureaux)
LOYER	**59 €** (HT, HC)/m²
PRENEUR	Xeofix
PRO.	Valnor
COM.	BNP Paribas Real Estate
+++	Il s'agit de locaux en état d'usage.

ADRESSE	**BEZONS (95) • 16-20, rue Louis Rameau**
SURFACE	**4 748** m² de locaux d'activités
PRIX	**1 317 000 €**
ACQUÉ.	Pereira et Victor
VENDEUR	Consortium Européen
COM.	CB Richard Ellis
+++	Il s'agit de locaux en état d'usage.

ADRESSE	**GOUSSAINVILLE (95) • Parc Actilo - 10, avenue Gustave Eiffel**
SURFACE	**501** m² de locaux d'activités (avec bureaux)
LOYER	**75 €** (HT, HC)/m²
PRENEUR	MMI Property SNC Godev
PRO.	Aircraft Interior Products
COM.	BNP Paribas Real Estate
+++	Il s'agit de locaux neufs.

RÉGIONS

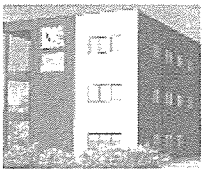
ADRESSE	**MARSEILLE (13) • 185, chemin de Saint Lambert, à La Penne sur Huveaune**
SURFACE	**2 100** m² de locaux d'activités
LOYER	**68 €** (HT, HC)/m²
PRENEUR	Clicpostal
PRO.	Kan Immobilière
COM.	CB Richard Ellis
+++	Il s'agit de locaux en état d'usage.

ADRESSE	**GRENOBLE (38) • 20, rue Paul Helbronner**
SURFACE	**1 684** m² de bureaux (avec 55 parkings)
PRIX	**654 €** (HD/m²/an)
ACQUÉ.	SCI 7 A
VENDEUR	SCI Grenoble Champon
COM.	BNP Paribas Real Estate
+++	Il s'agit d'un immeuble ancien en R+2, sur 3 501 m² de terrain (avec 300 m² de garage couvert).

ADRESSE	**TOULOUSE (31) • "Aeroparc" Rue de Caulet**
SURFACE	**426** m² de locaux d'activités
LOYER	**50 €** (HT, HC)/m²
PRENEUR	AD3 - Groupe Elis
PRO.	Sogeservices
COM.	BNP Paribas Real Estate
+++	Il s'agit de locaux neufs.

ADRESSE	**TOULOUSE (31) • 8, rue du Poids de l'Huile**
SURFACE	**438** m² de bureaux (avec 5 places de parking)
LOYER	**87 662 € (annuel)** (HT, HC)
PRENEUR	Sothis
PRO.	Groupe Caso Patrimoine
COM.	CB Richard Ellis
+++	Il s'agit de bureaux rénovés.

LES SOCIÉTÉS CL MEDICAL ET SOLYGEC ACQUIÈRENT UN CLEF EN MAIN DE 1 200 M²



Les sociétés CL Medical et Solygec acquièrent, auprès de Pitance Bâtiments, un immeuble clef en main (bureaux, activités et laboratoires) dans le parc d'activités Sainte Barbe, à Sainte Foy Lès Lyon (69). Développant une surface de 1 200 m² (Shon) sur trois niveaux, le bâtiment sera livré au printemps 2011. Coût de l'opération : 1,3 million d'euros (HT). Dans cette transaction, Sorovim était le conseil des utilisateurs. *(Notre Immomail du 10 décembre).*

Les hommes

❒ **Leslie Villatte-Colinot**, 39 ans, rejoint Icade Conseil en tant que directeur "pour renforcer et développer le conseil à l'investissement, en particulier dans les domaines juridique et financier".
Diplômée de l'ISG et titulaire du DECF et d'une maîtrise de Droit des Affaires, Leslie Villatte-Colinot a débuté sa carrière en 1993 à la direction financière du groupe Icade, au sein du service reporting consolidation, en charge du reporting, avant de rejoindre la direction juridique et fiscale en tant que juriste corporate (1998-2005), puis la direction des investissements et des financements comme analyste financier (2005-2009). En 2009, elle rejoint la direction de l'asset management d'Icade Foncière Tertiaire en tant que responsable des investissements et des arbitrages. *(Notre Immomail du 14 décembre).*

Savills : trois nouveaux recrutements au département bureaux

Edouard Sauque, 32 ans, ISG, ex-Jones Lang LaSalle et BNP Paribas Real Estate ;

Vincent Gromb, 24 ans, ex-Jones Lang LaSalle (lors de son Master en alternance soutenu par la Fondation Palladio) et Cushman & Wakefield et

Julien Lauer, 27 ans, ex-Gecina (dans le cadre de son Master en alternance à l'université Paris Est Marne la Vallée), rejoignent le département bureaux petites et moyennes surfaces offres (le suivi des utilisateurs n'étant pas sectorisé), de Savills. Une équipe dirigée par Pierre Antoine Matrand. Ces recrutements "illustrent la stratégie de fort développement de l'entreprise leader sur le marché anglais et qui compte 20 000 collaborateurs dans le monde"... *(Notre Immomail du 17 décembre).*

DTZ : Trois nominations
Laurence Escleine-Dumas, chez DTZ depuis 1990, en charge des équipes bureaux d'Ile-de-France,

et **Didier Terrier**, chez DTZ depuis 1991, en charge des agences de Lyon, Marseille et Nice, de la logistique et de l'activité, sont nommés directeurs généraux délégués de DTZ Jean Thouard, en charge du développement de l'agence.

Thierry Laborderie, qui a rejoint DTZ en 2006 et est actuellement à la tête du pôle utilisateurs, prend également en charge l'animation et la coordination de DTZ Entreprises. "Cette nouvelle entité transversale répond à l'ensemble des problématiques immobilières des entreprises, en leur proposant toute la palette des services allant de la stratégie immobilière à la renégociation des baux, en passant par les transferts et regroupements, l'expertise et la gestion immobilière"... *(Notre immomail du 20 décembre).*

LA FONCIÈRE DU ROND POINT ACHÈTE LE 82, RUE DE LILLE

La foncière du rond point, groupe Madar, a acquis, auprès de l'Etat de Norvège, un immeuble anciennement à usage de bureaux d'une surface de 1 900 m² utiles au 82, rue de Lille (7ème). Dans cette transaction, la Foncière du Rond Point a été conseillée par H2MI Transaction et Hervé Sfez (notaire) et l'Etat de Norvège, par King Sturge et Le Breton & Associés. *(Notre Immomail du 16 décembre).*

LA SCPI EFFIMMO ACHÈTE À LA DÉFENSE

Gérée par Sofidy, la SCPI Efimmo a acquis un plateau de bureaux au 22, terrasses Bellini, à La Défense (Puteaux). Il développe une surface locative d'environ 2 845 m² majoritairement louée à Seppic (Air Liquide), dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans et Axa Group Solutions. Ce plateau détenu en copropriété a été cédé par DTZ Asset Management pour le compte de Carval Investors. L'opération a été réalisée par Catella Property. DTZ Asset Management et Carval Investors étaient conseillés par l'Etude Allez & Associés et Sofidy, par l'Etude VH 15.

ROCHE ET DUBAR ACQUIERT UN IMMEUBLE DE BUREAUX À ARRAS

Roche et Dubar a acquis, pour l'une des foncières, auprès de Nacarat, un immeuble de bureaux à Saint Laurent Blangy, en périphérie nord-est d'Arras (62). L'ensemble, d'une surface de 2 415 m², livré fin 2008 est entièrement loué à six locataires (Fidal, KPMG, Apria RSA, Spie Nucléaire, Sirca et Perle du nord).
A noter : "en 2011, Roche et Dubar souhaite poursuivre ses investissements en bureaux, entrepôts et commerces sur l'ensemble des régions, en privilégiant des actifs récents et des baux sécurisés" précise la société.

Agenda

L'IEIF (Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière) organise, le 18 janvier au Marriott Hotel Champs Elysées, une matinée prospective sur le thème : "2011, l'année des possibles". Avec, entre autres, François Heisbourg, conseiller spécial du président, Fondation pour la Recherche Stratégique et Jean-Baptiste Fayet, director property derivatives, Crédit Agricole Corporate & Investment Bank.

BULLETIN D'ABONNEMENT "IMMOWEEK PRIVILÈGE CLUB"

A renvoyer, accompagné de votre règlement, à : Expertise Pierre - Service abonnements - 11, rue Anatole de la Forge - 75017 Paris

OUI, je souhaite m'abonner au pack « Privilège Club » :
❒ 41 numéros de la lettre hebdo Expertise Pierre + les magazines + les accès « Privilège » aux sites Immoweek et Immotele + les informations exclusives, au prix de 1 245 € dont 2,1 % de TVA.

❒ je m'abonne à la lettre seule au prix de 1095 € dont 2,1 % de TVA.

NOM : .....
FONCTION : .....
SOCIÉTÉ : .....
ADRESSE : .....
.....
TÉLÉPHONE/FAX : .....

■ Ci-joint mon chèque de..... € à l'ordre d'Expertise Pierre. Je recevrai une facture acquittée dès paiement de ma souscription.

Date, signature et cachet de la société

VIVERIS REIM ÉLUE TREMPLIN DE L'ANNÉE 2010

La cérémonie des Tremplins Multiratings-NYSE Liffe a consacré Viveris Reim, "Tremplin de l'année 2010 sur l'immobilier". Ce prix vient récompenser le parcours d'une société de gestion indépendante, créée il y a 3 ans par Frédéric Bôl (nominé aux "Pierres d'Or" dans la catégorie "Asset, Property, Facility Managers") et dont les actifs gérés s'élèvent aujourd'hui à plus de 2 milliards d'euros. "Pionnière sur le segment des OPCI dès 2007, Viveris Reim a depuis obtenu l'agrément pour 10 Sppicav RFA et deux Sppicav grand public". L'année 2010 a, en particulier, " vu le développement de plusieurs OPCI dédiés, la première transformation d'une SCI Acavi en Sppicav grand public, l'agrément d'une deuxième Sppicav grand public axée sur l'investissement immobilier répondant à des critères d'environnement et de développement durable, ainsi qu'un volume d'acquisitions soutenu de plus de 500 millions d'euros pour les Sppicav gérées. Cette activité a conduit au renforcement de l'équipe composée d'une vingtaine de professionnels répartie entre Paris et Marseille". Et de préciser que : " 2011 verra le lancement de fonds de convictions sur les secteurs des commerces, des bureaux ou des résidences étudiantes avec la mise en place d'une politique liée au développement durable tant au niveau de la gestion d'actifs que de la société elle-même"... Viveris Reim "réfléchit également à la mise en place d'autres supports tels que les fonds contractuels ou les mandats de gestion. Enfin, 2011 devrait être l'année d'une ouverture plus large à l'international"...

L'ESSEC LANCE LA CHAIRE IMMOBILIER ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

Seule école de management française à proposer, en formation initiale, des enseignements d'économie, de finance et de management de l'immobilier, l'Essec lance une nouvelle Chaire Immobilier et Développement Durable, dirigée par Ingrid Nappi-Choulet avec BNP Paribas Real Estate (déjà partenaire depuis près de quatre ans de la Chaire Immobilier de l'Essec) et Poste Immo. Ces deux partenaires "prennent conjointement en charge le financement de la chaire et sont étroitement impliqués dans le choix des axes de recherche, ainsi que dans les programmes". Un partenariat qui "permet ainsi à la Chaire Immobilier et Développement Durable de se diversifier et de développer encore plus l'aspect management de l'immobilier"... *(Notre Immomail du 13 décembre).*

LA DÉFENSE : DES TOURS SUR LES RAILS

Le conseil d'administration de l'Epadesa (Etablissement Public d'Aménagement à l'échelle du territoire de La Défense Seine Arche) a approuvé les conditions d'actes de vente des tours D2 et Majunga, de la promesse de vente de la tour Generali et des protocoles techniques et financiers de la tour Phare et de l'immeuble Trinity.

Ainsi, la tour D2, située en bordure du boulevard circulaire nord sur Courbevoie, est une opération de démolition-reconstruction de l'investisseur Sogecap du groupe Société Générale. Il s'agit de reconstruire, sur l'immeuble actuel "Veritas", une tour de bureaux de 54 000 m². Cette opération "s'accompagnera d'une amélioration des liaisons entre le parvis de La Défense et le centre-ville de Courbevoie et permettra de recoudre le tissu urbain de part et d'autre du boulevard circulaire"...

La tour Majunga, située en bordure du boulevard circulaire sud sur Puteaux, est une opération neuve de l'investisseur Unibail-Rodamco de 69 500 m² de bureaux. Le projet permet la création d'un nouvel « éco-jardin ». Cette tour " assurera, par les travaux conduits par l'Epadesa, une requalification importante du parvis Ile-de-France et la rénovation de 220 places dans le parking Villon"...

La tour Generali, située place de l'Iris sur Défense 2, est une opération de démolition, reconstruction de l'investisseur Generali. Il s'agit de construire, sur l'immeuble actuel "Iris", une tour de 92 000 m² de bureaux...

La tour Phare, située entre la grande Arche et le Cnit, est une opération neuve de bureaux et services de 147 000 m² sur 69 étages de l'investisseur Unibail-Rodamco.

L'ensemble immobilier Trinity, couvrant partiellement sur dalle les voiries de la Division Leclerc, entre l'aboutissement du tunnel des bretelles de l'A 14 et le passage du boulevard circulaire, est une opération neuve de bureaux et services d'une surface de 52 000 m² de l'investisseur Unibail-Rodamco. Il consiste en la construction d'un immeuble de 8 000 m² et d'une tour de 41 000 m² et un socle de 3 000 m². Sa réalisation sera accompagnée d'aménagements publics réalisés par l'Epadesa : une liaison piétonne correctement dimensionnée entre le niveau rue de la Division Leclerc et les niveaux dalle du parvis Cnit et du parvis Coupole, ainsi qu'une liaison piétonne entre le parvis Cnit/tour Séquoïa et le parvis Coupole d'une part, et entre le parvis Cnit/Pentecôte et le parvis Coupole d'autre part... Et l'Epadesa de préciser que "chaque projet développe une politique de développement durable ambitieuse et vise, au delà de la certification française HQE, les labels internationaux Leed et Breeam"...

LE MARCHÉ LYONNAIS EN PÉNURIE D'OFFRES DE BUREAUX NEUFS

Dans l'hexagone, Lyon représente 10 % de la population, 10 % des salariés et 10 % du PIB. Même s'il s'agit du 2ème pôle économique français, les marchés de l'immobilier d'entreprise sont en cours de rééquilibrage : il s'agit là de la principale conclusion que l'on peut tirer d'une récente étude de BNP Paribas Real Estate sur la région lyonnaise. Selon le conseil, le montant des investissements dans l'immobilier d'entreprise à Lyon s'est élevé à seulement 128 millions d'euros sur les 9 premiers mois de 2010, contre 1,15 milliard d'euros en 2007, 800 millions d'euros en 2008 et 450 millions d'euros en 2009.

S'agissant du marché locatif, les transactions de bureaux ont représenté près de 250 000 m² en 2008 et un peu plus de 150 000 m² en 2009. En 2010, sur les trois premiers trimestres leur volume cumulé a dépassé le niveau de 2009, soit 162 000 m² commercialisés (dont 74 000 m² de bureaux neufs). D'ici à la fin 2010, ce volume devrait atteindre 215 000 m², soit un volume supérieur à la moyenne annuelle des dix dernières années, qui s'établit à 200 000 m². Si BNP Paribas Real Estate constate une remontée des transactions, le conseil note une stabilisation de l'offre à un an. Le stock de bureaux lyonnais s'élève à 465 100 m² d'offres à un an en 2010. Un stock qui a augmenté de 2007 à 2009, puis est resté stable depuis lors. En 2010, l'offre à un an en matière de bureaux neufs s'élève à 136 300 m², contre 328 700 m² pour les bureaux de seconde main. « La mauvaise nouvelle, c'est l'augmentation d'offres de seconde main » explique Benoît de Fougeroux, directeur de la région Rhône-Alpes chez BNP Paribas Real Estate Advisory. L'année dernière, le neuf représentait, en effet, 185 400 m² et le seconde main 278 400 m². Selon lui, la baisse de l'offre neuve résulte d'une déficience des lancements "en blanc". Et de souligner : « nous sommes inquiets car en 2010 et 2011, on observe très peu de permis déposés ou de chantiers en cours, en particulier à La Part Dieu »... Néanmoins, le conseil relève, s'agissant des perspectives du marché de l'investissement lyonnais, une "amorce d'un retour des investisseurs en Vefa"...

Sommaire

- Interview exclusive de Jacques Bagge (Jones Lang LaSalle) : « nous attaquerons 2011 avec 150 000 m² de recherches de grandes surfaces"....p2,3
- Transactions....p3,4,5
- Actualités....p6,7
- Conjoncture....p7
- Finance....p8

ICADE RECONDUIT SON PARTENARIAT AVEC MR BRICOLAGE

Le groupe Mr Bricolage et Icade viennent de reconduire, pour une durée de 9 ans (du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2019), le protocole d'accord en vigueur depuis mai 2005. Ce partenariat vise à allier leurs compétences au service du développement du pôle immobilier du groupe Mr Bricolage. A cette occasion, le groupe Mr Bricolage et Icade ont signé de nouveaux baux pour une durée de 11 ans (du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2021), concernant les actifs immobiliers de 36 magasins exploités par le groupe Mr Bricolage et détenus par Icade. Le groupe Mr Bricolage a, par ailleurs, cédé sa participation dans la structure dédiée d'Icade, représentant 5 % du capital de cette dernière, pour un prix de l'ordre de 4 millions d'euros. Pour cette première opération d'externalisation réalisée par Icade dans le cadre du régime Siic, la valeur des actifs représente 108,8 millions d'euros au 30 juin 2010 ; ils ont généré, en 2010, 8,45 millions d'euros de loyers nets. *(Notre Immomail du 14 décembre).*

A noter : la SERS (société d'Aménagement et d'Equipement de la Région de Strasbourg) a signé avec Icade le protocole d'accord pour les opérations d'aménagement et de construction sur un ensemble de lots situés sur la presqu'île Malraux, à Strasbourg (67). Elles concernent le lot 2 (bâtiment Seegmuller), le lot 3 (secteur Winston Churchill) et le lot 4 (place Jeanne Helbling entre Rivétoile et le cinéma). Icade débutera l'opération d'aménagement par le lot 2 confié au cabinet d'architecture Heintz et Kehr (transformation des entrepôts Seegmuller) et lancera, en partenariat avec la Ville de Strasbourg et la SERS, une consultation internationale d'architectes pour la conception de la tête de la presqu'île Malraux (lot 3), intégrant un projet de tour... *(Notre Immomail du 16 décembre).*

UN OPCI ACQUIERT MARQUES AVENUE A6, À CORBEIL-ESSONNES

Un OPCI dédié à un investisseur institutionnel a acquis, auprès de MRM, Marques Avenue A6, centre de marques d'une surface de 13 200 m² situé à Corbeil-Essonnes (91). Ce centre comprend, à ce jour, 67 magasins et quatre restaurants. Son ouverture au public fin 2008 avait marqué l'achèvement du programme de repositionnement mené par MRM après son acquisition en 2004. La transformation en centre Marques Avenue a été réalisée en collaboration avec Concepts & Distribution, qui poursuit sa mission de gestion et de commercialisation du centre. La vente a été réalisée pour un montant de 50 millions d'euros (HD), dont 2,5 millions sous conditions. Dans cette transaction, MRM a été conseillée par l'Etude notariale Didier Lasaygues, le cabinet d'avocats Lefèvre Pelletier et Associés et CB Richard Ellis Capital Markets.

PROLOGIS ACQUIERT DEUX BÂTIMENTS LOGISTIQUES TOTALISANT 70 000 M2

ProLogis a acquis, pour le compte de ProLogis European Properties Fund II, deux bâtiments logistiques de la chaîne de supermarchés Atac, filiale du groupe Auchan. Le premier, situé à Brétigny sur Orge (91), développe une surface de 31 000 m². Le second, implanté à Amiens (80), développe une surface de plus de 39 000 m². Atac restera locataire des deux bâtiments, l'enseigne ayant signé un bail ferme de 10 ans "afin d'y poursuivre l'approvisionnement de ses magasins de la région parisienne et d'une partie du nord de la France". Classés ICPE 1510, les entrepôts correspondent aux normes d'exploitation de bâtiments de dernière génération. Ils sont dotés d'une cinquantaine de quais de chargement, ont une hauteur libre d'environ 10 mètres et disposent de grandes surfaces de parking poids lourds. Ils sont également embranchés fer. L'investissement s'élève à près de 30 millions d'euros. Les deux transactions ont été réalisées par ProLogis. *(Notre Immomail du 20 décembre).*

ALLIANZ REAL ESTATE ACQUIERT DEUX ACTIFS À PARIS

Allianz Real Estate acquiert, pour le compte de compagnies allemandes du groupe Allianz, au travers d'un OPCI nouvellement créé et géré par Immovalor (une filiale d'Allianz), deux immeubles "prime" en plein coeur de Paris. Ils sont cédés par un fonds immobilier géré par Crédit Suisse. Le premier immeuble, à usage de bureaux, entièrement restructuré en 2007, développe une surface de 6 275 m² et est situé au 31, avenue Pierre 1er de Serbie (16ème). L'ensemble est entièrement loué au cabinet d'avocats d'affaires international Orrick Rambaud Martel. Le deuxième actif est un immeuble mixte, restructuré en 2005, développant une surface de 6 505 m² (avec 28 places de parking) au 88, rue de Rivoli (4ème). Principalement occupé par Zara et H&M, l'immeuble comprend également une partie bureaux. Le montant total de l'acquisition s'élève à 183,9 millions d'euros. Dans cette transaction, Allianz Real Estate était conseillé par l'Etude de notaires Bresjanac, le vendeur par l'Etude Thibierge. *(Notre Immomail du 16 décembre).*

A noter : "avec cette transaction, Allianz Real Estate France réalise, pour l'année 2010, un montant total d'investissement d'environ 900 millions d'euros en ligne avec nos objectifs" précise Olivier Wigniolle, président d'Allianz Real Estate France.

IMMOBILIÈRE DASSAULT : SUCCÈS DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

"L'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, lancée le 19 novembre (voir notre lettre du 25 novembre, NDLR), a rencontré un grand succès et a été souscrite à hauteur de 109,4 %" précise l'Immobilière Dassault. Le montant final brut de l'opération s'élève à 25 917 660 euros et se traduit par la création de 1 727 844 actions nouvelles. L'opération a été dirigée par Oddo Corporate Finance, en qualité de chef de file et teneur de livre.

INDICE IEIF DE L'IMMOBILIER EN BOURSE

[base 1000 au 31/12/2002]	Euronext IEIF Siic France Index	IEIF Immobilier France	IEIF Immobilier Europe*
Indice nu au 20/12/2010	1 988,72	2 079,29	1 346,37
Variation depuis le 31/12/2009	+ 6,60 %	+ 9,88 %	+ 9,24 %
Rendement brut	5,54 %	5,29 %	+ 4,43 %
Indice coupon brut réinvesti	2 928,51	3 051,40	1 859,55

* Calcul en monnaies locales.

• EXPERTISE PIERRE 11, rue Anatole de la Forge - 75017 Paris - Téléphone: 01 42 33 32 12 - Fax: 01 40 26 12 09 - site internet: www.immoweek.fr • Directeur de la rédaction: Pascal Bonnefille • Directeur adjoint de la rédaction: Thierry Mouthiez (01 42 33 90 20) • Directrice adjointe de la rédaction: Valérie Garnier (01 42 33 90 23) • Chef des informations: Catherine Bocquet (01 42 33 90 25) • Conseiller de la rédaction: Philippe Tannenbaum • Expertise Pierre est une publication de PBo Initiatives Presse. SARL de presse constituée en janvier 1994 pour 99 ans • Siège social: 5, place des Victoires 75001 Paris • Principaux actionnaires: Pascal Bonnefille, Valérie Garnier • Numéro de commission paritaire: 1112 I 87319 Dépôt légal: à parution • Prix de vente au numéro: 27,06 euros TTC • Abonnement pour 1 an (41 n° + 5 magazines): 1 245 euros TTC. Personne à contacter: Sandrine Tomé (01 42 33 90 37) • Directrice de la publicité: Patricia Mouhtiez (01 42 33 90 22) • Directeur de la publication: Pascal Bonnefille • Imprimé par nos soins • Gestion des abonnements: logiciel GESMAG Abonnements.