

CFNEWS IMMO INFRA > L'actualité > L'oeil de la rédaction > #20 - Ce qui a aussi fait l'actu cette semaine (chaque vendredi)

L'OEIL DE LA RÉDACTION

TENDANCES

## #20 - Ce qui a aussi fait l'actu cette semaine (chaque vendredi)

| Le 20/04/2018 à 16:55 | Mis à jour à 18:18



**On rembobine les actus de la semaine. Comme tous les vendredis, CFNEWS IMMO & INFRA passe en revue toutes les petites et grandes annonces (hors opérations financières) qui ont animé et fait parler le marché ces derniers jours.**

### Le lauréat de la semaine

- Sans nul doute, **Symbiose**, sur le site de Bercy-Charenton, à Paris 12 (ci-contre). Il s'agit du projet représenté par le groupement Sogaris, avec Poste Immo et Icade, désigné lauréat de l'appel à projets Inventons la Métropole du Grand Paris. Cet ensemble mixte de 50 000 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> intégrera un hôtel logistique nouvelle génération de 17 000 m<sup>2</sup>, des bureaux sur 15 000 m<sup>2</sup>, une programmation hôtelière et co-living de 8 000 m<sup>2</sup>, un hôtel d'activités de 5 000 m<sup>2</sup>, 1 000 m<sup>2</sup> de commerces et d'espace événementiel ainsi qu'un équipement sportif de 4 000 m<sup>2</sup>. Une équipe pluridisciplinaire a été créée, regroupant plus de 40 partenaires, dont les architectes

Marc Mimram et l'agence Enia ainsi que le paysagiste Colocco.

### Les chiffres de la semaine



- Plus d'**1,9 million de m<sup>2</sup>** de bureaux sont en chantier à fin mars 2018 pour des livraisons dans les 3 années à venir, parmi lesquels uniquement 962 000 m<sup>2</sup> sont encore disponibles, selon les derniers chiffres de JLL. Parmi ces surfaces vacantes, plus d'1 m<sup>2</sup> sur 2 est situé en Première périphérie, pour la majorité à La Défense (21 %). Suivent ensuite le Croissant Ouest et la Première Couronne avec 16 % de ces surfaces vacantes à venir chacun. Paris concentre 37 % des surfaces situées majoritairement à Paris Centre Ouest.
- **4,9%** ! Le taux prime en logistique a poursuivi sa compression et est passé sous la barre symbolique des 5% aussi en bien en IDF qu'en région, selon BNP Paribas Real Estate. « Compte tenu de la forte demande pour cette catégorie d'actifs et d'un contexte financier favorable, ce taux devrait continuer de se contracter pour atteindre les 4,5% au cours de l'année 2018 », estime Franck Poizat, directeur investissement logistique France.

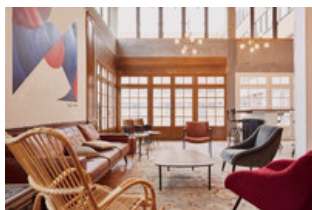
- Arsene, cabinet d'avocats français exclusivement spécialisé en droit fiscal, dévoile les résultats de la 6e édition de son baromètre dédié aux enjeux de la fiscalité immobilière : **63%** des sondés jugent positivement les mesures fiscales prises par le Président Macron. En revanche, un constat plus sévère est observé pour celles prises dans l'industrie immobilière avec seulement 31% des sondés satisfaits. 50% des sondés se sentent affectés par l'avenant du traité France – Luxembourg, entré en vigueur le 1er janvier 2017.
- Les investisseurs sont toujours autant attirés par l'immobilier et prévoient même d'investir **3,3%** de leurs actifs sous gestion dans les douze prochains mois, mais font preuve de plus de prudence. C'est ce que note Brickvest dans son dernier baromètre pour le premier trimestre 2018. Sur un an, l'appétit des investisseurs pour des stratégies à haut risque (opportuniste, développement, spéculatif) a reculé de 24%. Un phénomène particulièrement marqué chez les investisseurs français, avec un recul de près de 48% sur un an. A l'opposé, l'appétit pour les stratégies core affichent une hausse de 61% chez les investisseurs français, et un recul de 5% pour le core+/value-add.
- Selon Preqin, au premier trimestre 2018, quelque **1 403** opérations de private equity real estate ont été réalisées, pour une valeur totale de 67 Md\$. Un volume en recul par rapport à la même période l'an passé.
- Une énième étude est sortie sur les souhaits des Franciliens, publiée par Forum Vies Mobiles : quitter ou pas leur région ? Sans surprise, l'enquête révèle qu'un Francilien sur deux souhaite partir vivre hors de la région. Leur motivation ? Fuir un rythme de vie trop stressant pour une meilleure qualité de vie...
- BNP Paribas Real Estate publie pour la première fois son indicateur de capacité d'acquisition immobilière des ménages en France. Bilan, à fin 2017, les ménages étaient en mesure d'acheter **14%** de surfaces supplémentaires comparées à leur capacité moyenne de long terme.
- Avec 8 millions de visiteurs uniques en France et près de 22 000 colocataires actifs, Appartager a dressé un bilan du marché de la colocation au 1er trimestre 2018 à partir des informations de ses utilisateurs. Ce début d'année est marqué par un marché de la location tendu avec des villes telles que Nantes, Paris et Lyon où l'écart entre le nombre d'offres et de demandes demeure important.

### La green touch



- Une étape de plus est franchie dans le verdissement des bâtiments : le 17 avril, le **Parlement européen** a voté l'adoption de la directive révisée sur la performance énergétique des bâtiments. En vertu de la directive existante de 2010, tous les nouveaux bâtiments devront être à consommation énergétique quasi nulle au 31 décembre 2020 (bâtiments publics au 31 décembre 2018). Les pays de l'UE doivent également établir des exigences minimales de performance énergétique pour les nouveaux bâtiments, pour la rénovation des bâtiments existants et pour le remplacement d'éléments de construction. L'Europe se donne ainsi des objectifs à long terme, avec la réduction des émissions des bâtiments de 80 à 95% d'ici 2050, par rapport à 1990.

### Le village des start-up



- **Morning Coworking** et **Ouishare** collectif d'entrepreneurs au service des transitions territoriale et organisationnelle, s'associent pour ouvrir un nouveau lieu, unique en son genre : **Morning OS** (ci-contre), qui associe espace de travail, lieu de rencontres et d'expérimentations, et activités culturelles. Il ouvrira ses portes à Bagnolet le 29 mai prochain.
- La start-up **Legalife** compte un nouveau partenaire : la pionnière de la création en ligne de documents juridiques signe avec le promoteur **Constructa** qui va pouvoir proposer à ses clients la digitalisation complète du processus de vente de ses programmes immobiliers, de la rédaction du contrat de réservation à la signature de l'acte de vente jusqu'à la livraison. Constructa a choisi

de lancer ce service innovant sur un premier programme, le Brickline 52 situé à Nanterre, dont la commercialisation a débuté en mars 2018.

- Les gérants de SCPI et OPCV se mettent aussi à l'heure des start-up. **Voisin** vient de faire de **PriceHubble** son nouveau partenaire. La start-up zurichoise est spécialisée dans l'analyse, la valorisation et la prévision pour les marchés immobiliers. En Suisse, elle collabore déjà avec des institutions financières telles que SwissLife, Helvetia, Crédit Suisse ou UBS pour développer des solutions innovantes de valorisation, d'analyse et de conseil immobilier.
- Envie de savoir quelle est l'agence immobilière la plus performante près de chez vous ? Quentin Picavez et Franco Muoio, deux jeunes étudiants en immobilier de Lille, ont lancé il y a quelques mois **Foxfinder**, une start-up dotée d'un algorithme permettant de détecter et de géolocaliser les agences immobilières les plus performantes. Il suffit de renseigner 3 critères sur le bien proposé à la vente (type de bien, localité, nombre de pièces), et le logiciel repère des biens similaires vendus récemment grâce à la géolocalisation et oriente ainsi le vendeur vers l'agence la plus performante à proximité de chez lui. A ce jour, Foxfinder a déjà séduit 40 agences immobilières grâce à son concept innovant.

#### Ça c'est innovant



- Il sera, à sa livraison en 2020, le plus haut bâtiment en bois de France, fort de ses 38 mètres. Implanté allée Saint-Hélière, à Rennes, et conçu par l'architecte Thierry Soquet, **Horizon Bois** développera 5 600 m<sup>2</sup>, sera un bâtiment passif, et sera construit avec le bois des forêts de l'Ouest de la France. Le programme, porté par le promoteur **Lamotte**, intégrera des bureaux et des logements. Début du chantier en 2019.
- **Geoxia Maisons Individuelles** crée sa captive d'assurance, **Imhotep Assurances**. Conseillé par Racine, le spécialiste de la construction et de la rénovation de maisons individuelles en France (4 000 maisons par an), réalise ainsi une opération rare en France. Il n'existe que 6 captives d'assurance ou de réassurance en France et Imhotep Assurances n'est que la seconde captive d'assurance directe et la seule en matière d'activité de cautionnement. Elle est aussi la seule qui a été agréée après la réglementation dite « Solvabilité II ».

#### C'est livré



- Ruban coupé pour deux opérations majeures d'**Icade** : **Le Millénaire 1** (ci-contre), un immeuble de bureaux de 22 000 m<sup>2</sup> dans le 19<sup>e</sup> arrondissement de Paris, a été livré à BNP Paribas, qui va y installer ses équipes en octobre prochain. Sur sa lancée, la filiale immobilière de la CDC a donné les clés d'une seconde opération : la nouvelle polyclinique de Reims-Bezannes, un établissement MCO de 396 lits, qui va être géré par Courlancy Santé.
- 7 000 m<sup>2</sup> de plus pour le centre **Halle Leipzig The Style Outlets**. Pour son deuxième anniversaire, l'outlet de **Neinver** a augmenté de 60% sa surface locative brute, portant son espace commercial à 18 000 m<sup>2</sup>. Il accueille aussi de nouvelles marques telles que Esprit, Skechers, Triumph, O'Neill, Brax, Sunglass Hut et Odlo.

#### C'est gagné



- **BNP Paribas Real Estate Property Management** s'est vu confier la gestion de 6 Ehpad en Espagne détenus par **Primonial REIM**. Ce mandat vient compléter le portefeuille d'actifs déjà gérés pour le compte de la SCPI Primovie, dans le cadre d'un mandat pan-européen. Au total, 13 propriétés sont ainsi désormais gérés pour Primonial REIM en Italie, en Irlande et en Espagne.

#### Ikea se fait parisien



- C'est officiel : **Ikea** va ouvrir son tout premier magasin urbain à l'été 2019 et c'est à La Madeleine que ça va se passer. Le géant de l'ameublement suédois a officialisé l'ouverture de son futur et premier magasin parisien au 23 boulevard de la Madeleine sur 5 000 m<sup>2</sup>. L'immeuble, récemment rénové, est la propriété de son voisin norvégien : le fonds souverain Norges Bank. Pour la petite histoire, Ikea réfléchissait à ouvrir auparavant un showroom éphémère pas très loin, au 28 Madeleine pour présenter son nouveau concept. Le temps lui a apparemment manqué. Dommage.

#### Ils arrivent



- La boutique de sport **Salomon** s'installe sur plus de 150 m<sup>2</sup> au coeur du 6<sup>e</sup> arrondissement parisien. Au 129 boulevard Saint-Germain (ci-contre), dans un immeuble détenu par Groupama et géré par Groupama Immobilier, elle a ouvert ses portes le 19 avril. Une opération conseillée par Knight Frank.
- Avis aux utilisateurs qui envisageaient d'installer leur futur siège dans **Shift** et ses 45 000 m<sup>2</sup> à Issy-les-Moulineaux, l'immeuble n'est plus dispo. Unibail-Rodamco vient de conclure un bail de 12 années avec

Nestlé sur la totalité de l'actif. Le groupe va y installer, fin 2019, l'ensemble des sièges sociaux de ses différentes entités afin de créer le premier pôle d'expertise alimentaire en France. Les équipes du leader de l'agro-alimentaire intégreront les locaux fin 2019.

- Dans le 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris, Editis va s'installer en 2020 au 92 avenue de France et occuper les 21 000 m<sup>2</sup> du bâtiment pour en faire son siège social. Il a signé un bail de 12 ans ferme pour utiliser cet actif à rénover, précédemment occupé par SNCF Réseau et détenu par Oxford Properties mandaté par Hines.
- La Société de la Tour Eiffel poursuit activement la commercialisation de son patrimoine sur le pôle de Vélizy-Villacoublay avec l'arrivée d'un nouveau locataire dans son immeuble **Energy 2** : la société EFi qui signe un bail de 6 ans fermes pour une surface de 1 200 m<sup>2</sup> de bureaux. Avec cette prise à bail, Energy 2 - un immeuble de 5 étages sur 5 444 m<sup>2</sup>, Breeam in Use, entièrement rénové et indépendant - est désormais occupé à 90%.
- **Pixelis** s'installe au 127-131 avenue Ledru Rollin (Paris 11). Une opération conseillée par CBRE et Gaia.

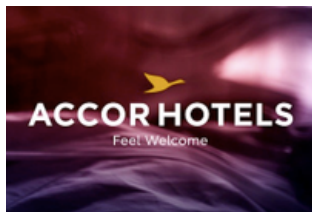
#### Ils arrivent aussi

- Quel Brexit ? Au Royaume-Uni, **Aviva Investors** a nommé **Daniel McHugh** en tant qu'Head of UK Real Estate et Mélanie Collett en tant qu'Head of Real Estate Asset Management. Basé à Londres, Daniel McHugh sera en charge des investissements directs en immobilier dans le pays.
- **Leyla Maghsoodi-Parsons** (ci-contre) a rejoint la coordination internationale Advisory de **BNP Paribas Real Estate** au poste d'Alliances Network Officer. Sous la responsabilité directe de Lou Cellier, Deputy Director Alliance Network, elle aura pour mission de développer le réseau des alliances internationales (5 100 collaborateurs dans 36 pays) et de renforcer les synergies avec les différentes lignes de métiers de BNP Paribas Real Estate.
- **CBRE** poursuit sa stratégie de développement en retail avec l'arrivée d'**Estelle Briand** en tant que senior director advisory & transactions retail. Rapportant directement à Jérôme Le Grelle, executive director retail, elle prend la direction des équipes commercialisation retail France, qui couvre les commerces de centre-ville, les centres commerciaux et retail parks ainsi que le tenant representation, à Paris comme en région.
- **Logicor France** investit la logistique urbaine. La plateforme cédée pour un prix record l'an passé vient de recruter une équipe à Paris et Île-de-France, dirigée par **Dimitri**



**Mezinis**, directeur asset management. A sa charge : la gestion et la commercialisation des 47 bâtiments du portefeuille. Il reportera directement à Pierre Philippon, le directeur général en France.

#### Ça bouge aussi dans l'hôtellerie



- **AccorHotels** marque un point de plus dans son expansion en Chine. L'opérateur vient de signer un partenariat avec **Ctrip.com International**, l'un des principaux acteurs du marché du voyage dans le pays, qui permettra à ses plus de 300 millions d'utilisateurs d'accéder aux expériences personnalisées qu'offre le portefeuille de marques de AccorHotels.

#### Du côté des infras

- Nouveau PPP remporté pour **Altitude Infrastructure** : La Haute-Garonne Numérique, l'agence gouvernementale chargée du déploiement du très haut débit en Haute-Garonne, l'a choisi pour déployer un réseau de fibre optique jusqu'au domicile (FTTH) sur l'ensemble de son territoire d'ici

2022. Après l'installation, l'entreprise gèrera le réseau pendant 20 ans. Un PPP à 515 M.

- Selon une étude publiée par **Linklaters**, les investissements dans les infrastructures en Europe sont en hausse de 60% depuis 2012 ! En tête des deals : les infrastructures alternatives (EnR et nouvelles technologies), présentant un risque plus important mais des rendements nettement plus intéressants. Ces infra représentent désormais plus de 55% de la valeur cumulée des transactions et, d'après Linklaters, ce n'est pas près de s'arrêter. Les investissements se poursuivront avec environ 1200 Md\$ en capital institutionnel disponible pour l'investissement dans les infrastructures alternatives au cours des 10 prochaines années.



- Ça va bien aussi du côté des infrastructures notées. Selon **S&P**, elles présentent à la fois une forte qualité de crédit et un risque faible. Selon la plupart de leurs indicateurs, le secteur affiche des taux de défaut, de volatilité des notations et de recouvrement post-défaut plus favorables que ceux des entreprises notées prises dans leur ensemble. Sur le long terme, les "crédits Infrastructures" affichent même une probabilité de défaut inférieure et une stabilité des notations supérieure à celle du secteur non-financier pris dans son ensemble. Post-défaut, ses taux de recouvrement sont également meilleurs.

- Leader en Australie : c'est l'objectif atteint par **Equinix** avec l'acquisition de Metronode. Le fournisseur international d'interconnexions et de data centers coté, ajoute à son actif quatre nouveaux marchés pour accélérer l'interconnexion et les déploiements numériques de pointe à l'échelle nationale.

Lire aussi :

Retrouvez toutes les précédentes actualités de "L'Oeil de la rédaction"

Retrouvez également :

Les revues de la semaine (réservé aux abonnés)

France Corporate