

CFNEWS IMMO & INFRA *magazine*

JANVIER 2019

Une année historique

*Retrouvez tous les lauréats de la 3^e édition
des Grands Prix CFNEWS IMMO*

Une année historique

C'EST UN RECORD ABSOLU : 32,5 Md€ ONT ÉTÉ INVESTIS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE DANS L'HEXAGONE GRÂCE À DES VALORISATIONS RECORD ATTEINTES SUR DES ACTIFS EMBLÉMATIQUES COMME L'APPLE STORE OU LE NIKE DES CHAMPS-ÉLYSÉES.

Sophie Da Costa et Guillaume Gouot



Les professionnels de l'immobilier d'entreprise se souviendront longtemps de l'année 2018. « Le marché nous a donné l'impression que les arbres pouvaient monter jusqu'au ciel ! » Comme tous les observateurs aguerris de cette industrie, Pierre-Nicolas Ferrand, associé au sein de Shearman & Sterling, a vu les immeubles se vendre au fil des mois comme des petits pains, à des valorisations inattendues, poussées par des processus compétitifs à l'intensité rarement observée (voir notre tableau des plus grandes transactions à la fin du dossier). Plus

surprenant encore, les fortes valorisations ne se sont pas limitées aux dossiers les plus *prime* de la capitale, bien au contraire. « Les actifs *core+* et *value-added*, notamment ceux inoccupés, ont généré une compétition plus forte encore entre les investisseurs, poussant leurs valeurs métriques au-delà des 20 000 €/m² sur certains secteurs », comme le note Vincent Bollaert, responsable de l'activité *capital markets* chez Knight Frank. « Le marché a été excellent en 2018 : il y en a eu

« *Les arbres peuvent monter jusqu'au ciel en immobilier !* »

Pierre-Nicolas Ferrand, associé, Shearman & Sterling.



Photo : DR



Juste avant Noël, Norges Bank a acquis cash le 79 Champs-Élysées pour 613 M€ et un rendement de 2,7 %.

pour tous les goûts, tous les profils de risque, tous les investisseurs, souligne à son tour Stephan von Barczy, directeur de l'investissement chez JLL. L'image de la France et de sa fiscalité est meilleure à l'international, entraînant aussi un meilleur équilibre entre les fonds étrangers et les investisseurs français. Les niveaux de prix sont très élevés certes, mais cela crée des opportunités. » Quels ont été les *process* les plus marquants de l'année, les *deals* les plus audacieux, les immeubles qui ont créé de nouvelles références de taux et de valeurs ? CFNEWS IMMO revient sur ces opérations qui ont fait les grandes heures du marché. ■



Photos : DF

« Le value-add attire une compétition encore plus forte que le core »

Vincent Bollaert, head of capital markets, Knight Frank.

1/ Les plus intenses process du marché parisien

Des processus d'enchères à trente ou quarante *bidders*, qui poussent les valorisations et les taux à des niveaux inespérés ? Les bureaux parisiens n'en auront pas vu qu'un seul en 2018. Le plus emblématique de l'année ? Sans nul doute celui initié par BNP Paribas pour la cession de l'immeuble *core* de la Place du Marché Saint-Honoré (Paris 1), remporté au troisième tour par CBRE Global Investors pour 20 000 €/m². D'autres ? Le très *value-add* immeuble du 2 Place Rio de Janeiro (Paris 8), qu'Ardian Real Estate a réussi à acquérir en le valorisant plus de 18 000 €/m² ; ainsi que l'ancien siège historique d'Europe 1 rue François I^{er} (Paris 8), un actif *value-add* parti aussi se loger dans le portefeuille d'Ardian Real Estate pour 22 700 €/m². *Value-add* également le 7 Téhéran, signé par PGIM Real Estate pour près de 22 000 €/m². « Les actifs avec des états locatifs peu sécurisés ou qui vont être vidés par leurs occupants à Paris deviennent parfois mieux valorisés que le *core*, reconnaît Arnaud de Sordi, responsable de l'investissement chez Catella. Les investisseurs ont même pu accepter de se positionner sous les 3 % lorsque l'actif présente un potentiel de réversion locative en bureaux et en commerce. Les Américains notamment, qu'on a vu sur le 7 Téhéran et qui n'ont aucun mal à s'exposer à ce type



Le temple de verre de la Place du Marché Saint-Honoré a généré l'un des process les plus compétitifs du QCA.

de dossier. Ils sont à l'aise avec le risque et ont basé leur thèse sur des valeurs locatives à 850-900 €/m²/an dans le quartier central des affaires. » À force de compétition, personne ne se dit ainsi plus surpris de voir le bureau *prime* du QCA s'installer confortablement au-dessus des 20 000 €/m² (comme le 49-51 et le 54-46 rue Boétie, ou le 132 Réaumur, lire à ce sujet l'article en page 7). Il en est néanmoins encore qui s'étonnent des niveaux de valorisation atteints par les actifs *value-add* présentant un ou plusieurs défauts (vacance, repositionnement, valeur locative inférieure aux niveaux actuels ou anticipés du marché...). Ce sont ceux que recherchent aujourd'hui à tout prix les investisseurs, car prometteurs de création de valeur à moyen terme une fois repositionnés, à l'heure où la demande locative se confronte à une rareté historique des surfaces de qualité dans la capitale (moins de 2 % de taux de vacance sur le segment des bureaux *prime* parisiens cette année, ndlr). « Sur les actifs de taille intermédiaire, ceux au profil *core+* ou *value-added*, on observe une intense compétition entre les investisseurs, d'autant plus que cette année, les SCPI se sont montrées plus prudentes, faute d'avoir autant collecté qu'auparavant, ce qui a laissé de la place aux investisseurs étrangers », assure Pierre-Nicolas Ferrand, associé au sein de Shearman & Sterling. L'appétit est tel que certains immeubles inoccupés génèrent aujourd'hui des *process* à plus de quinze *bidders* et entraînent la compression des taux de rendement. Une illustration ? Le 132 Réaumur, acquis à un taux inférieur à 3 %. « La thèse de l'investisseur pour ce type d'actifs est alors clairement basée sur la réversion positive des valeurs locatives, car le montant du loyer de l'actif ne correspond pas à la valeur de marché », constate Stephan von Barczy, directeur de l'investissement chez JLL, précisant toutefois que ce type de dossier « représente une infime partie du marché ».



Photo : DR

« *Les Américains sont à l'aise avec des thèses à 850-900 €/m²/an dans Paris* »

Arnaud de Sordi, responsable de l'investissement, Catella.

La Société Générale profite de l'envolée des prix parisiens pour arbitrer le 132 Réaumur, qu'elle occupe et détenait depuis sa construction... en 1901 !



2/ Les fortes valeurs des profils core, mais pas que...

Le cap des 20 000 €/m² a été dépassé à maintes reprises l'année dernière, créant ainsi une nouvelle référence de prix dans le QCA de Paris. Cette tendance, qui devrait poursuivre sa progression en 2019, tire les prix vers le haut dans les autres quartiers tertiaires de la capitale, mais également dans les marchés des métropoles régionales, sous la pression des grands investisseurs nationaux à la recherche d'un *yield* plus attractif. À Lille par exemple, où les actifs s'échangent plutôt autour de 4 000 €/m² selon leurs profils, le *prime* n'atteint pas encore « les 5 000 €/m² (hors parkings) signale Xavier Hugot, directeur adjoint associé et responsable investissement région Nord chez BNP Paribas Real Estate Transaction France, mais les prochaines opérations seront proches de ces valeurs ». Les plus importants prix au mètre carré sont attribués, sans grande surprise, aux Champs-Élysées, à travers les ventes emblématiques des implantations d'Apple et de Nike, bien qu'il s'agisse d'immeubles mixtes bureau/commerce. Le *flagship* de la marque à la pomme, qui accueille le siège d'Apple France dans les étages supérieurs, a simplement dépassé la barre des 100 000 €/m², sa surface totale de 5 500 m² étant valorisée 600 M€ par Hines



« *La tension est très forte sur le profil core+* »

Renaud Baguenault de Puchesse, Hugues Moreau et Nicolas Planchot, associés, Gide.

France pour le compte de BVK. De son côté, Norges Bank REM a posé sur la table près de 60 000 €/m² pour l'espace nouvelle génération du spécialiste *sportwear*, qui a signé pour l'une des plus importantes surfaces de vente de l'avenue, alors que des bureaux à destination de ses équipes occupent les étages.

Mais la référence des 20 000 €/m² ne se cantonne pas à la prestigieuse avenue et à ses quartiers limitrophes, et touche même les frontières du QCA. Ainsi, le 132 Réaumur, emblématique actif de la Société Générale classé parmi les « Derniers Feux Haussmanniens », devient le nouvel actif phare du fonds Cicerone de CBRE GI qui le valorise quelque 22 000 €/m². Le 7 Téhéran frôle également cette valeur au nord du 8e arrondissement de la capitale, suite à un investissement de 148,5 M€ dû à PGIM Real Estate - une opération pourtant *value-add* puisque les Parfums Christian Dior libéraient leur espace peu de temps après la transaction. C'est également la stratégie adoptée par Ardian Real Estate pour l'acquisition de l'historique siège d'Europe 1, qui se valoriserait plus de 22 000 €/m² alors qu'une lourde restructuration est à l'œuvre. Toutefois, « le taux de rendement attendu reste généralement la première donnée observée lors des transactions, par priorité sur les valeurs métriques », selon Renaud Baguenault de Puchesse, Hugues Moreau et Nicolas Planchot, avocats associés de l'équipe opérations & financements immobiliers du cabinet Gide Loyrette Nouel. ■

La référence des 20 000 €/m² touche même les frontières du QCA.

3/ Taux de rendements : nouvelles références ou opérations d'exception ?



Photo : DR

« C'est un taux exceptionnel à Lille pour le moment »

**Xavier Hugot, directeur adjoint associé,
BNP Paribas Real Estate Transaction France.**

En 2018, le marché immobilier parisien *prime* s'est distingué avec plusieurs transactions signées à un rendement inférieur à la barre symbolique des 3 %. Les investisseurs se positionnent alors dans le cadre de stratégies de détention long terme, tout en misant sur la réversion positive des loyers. Renaud Bagueault de Puchesse, Hugues Moreau et Nicolas Planchot, avocats associés de l'équipe opérations & financements immobiliers au sein du cabinet Gide Loyrette Nouel, expliquent même que « les marchés financiers, jusqu'alors très hauts, entrent dans une tendance baissière. L'immobilier continue

de constituer une valeur refuge », selon eux. Parmi les plus faibles taux enregistrés au cours des douze derniers mois, le siège flambant neuf d'Apple France sur les Champs-Élysées tient une très bonne place. Acquis par Hines France pour le compte du bavarois BVK pour 600 M€

l'actif mixte - puisqu'il accueille le *flagship* de la marque à la pomme en pied d'immeuble - a été signé pour un rendement de 2,5 %. Il s'agit visiblement du prix à payer pour s'offrir un emplacement exceptionnel *office/retail*, qui accueille un utilisateur international de premier rang contre un loyer annuel de 15 M€.

Signé à un taux record de 2,8 %, le siège du cabinet d'avocats Fromont Briens est pour sa part entré dans le portefeuille d'Invesco Real Estate pour 57,5 M€, alors qu'il est situé dans le 9^e arrondissement de la capitale. Toujours selon les trois associés immobiliers de Gide, « certains investisseurs tablent sur un potentiel d'appréciation des loyers, qui peuvent atteindre les 650 €/m²/an dans ce quartier ». Restant occupé par le cabinet d'avocats, l'ensemble est actuellement loué contre 430 €/m²/an, alors que des travaux de

rénovation sont envisageables. Le trio d'associés approfondit cette stratégie d'investissement, en rappelant que « la tension est très forte sur le profil *core+*, qui permet de générer une prime de risque supplémentaire ». Mais ces opérations qui offrent des taux très bas ne marquent pas pour autant de nouvelles références sur le marché immo-



Photo : DR

bilier : l'immeuble Kosmo, nouveau siège des Parfums Christian Dior acquis à 3,6 %, reste par exemple une opération très atypique sur le marché de Neuilly-sur-Seine « Il y a beaucoup de visites sur le top *prime*, rappelle enfin Bertrand le Gall, associé-gérant du conseil en investissement Alex Bolton, mais peu d'investisseurs sont capables d'aller jusqu'au prix final, avec souvent deux ou trois offres qui détachent nettement. ».

Également sous pression en 2018, les marchés régionaux français ont eux aussi vu leurs taux se contracter à des niveaux rarement atteints. L'un des meilleurs exemples tient dans l'opération Biotope à Lille qui, dégageant un volume d'investissement de 153 M€ à elle seule, bat les records historiques de la métropole. La transaction fait ressortir un rendement compris entre 4,1 et 4,2 % pour ses nouveaux propriétaires, le Crédit Mutuel Nord Europe, affilié à trois Caisses d'Épargne régionales et à la Carac. « C'est un taux exceptionnel pour le moment, confie Xavier Hugot, directeur adjoint associé et responsable investissement région Nord chez BNP Paribas Real Estate Transaction France. Il s'explique par l'immeuble en lui-même, de très grande qualité, ainsi que par la localisation et l'utilisateur de premier rang. » Mais les valeurs augmentent à Lille (lire l'article en page 6), alors qu'un « volume d'investissement de 530 M€ a porté l'exercice 2018, soit plus du double par rapport à 2017 », conclut Xavier Hugot. ■

Pourvu d'un imposant escalier double révolution, la nouvelle implantation de Nike sur les Champs-Élysées, comme l'Apple Store flambant neuf du trottoir d'en face, comptent parmi les transactions les plus haut de gamme de 2018.

Également sous pression en 2018, les marchés régionaux français ont eux aussi vu leurs taux se contracter à des niveaux rarement atteints.

4 / Les paris les plus audacieux de la capitale

Investir dans une vente en l'état futur d'achèvement (vefa), qui plus est en blanc, Porte de la Chapelle, dans un quartier en complète mutation, marqué par les installations successives de demandeurs d'asile, il fallait y croire. C'est pourtant le pari qu'a fait Blackstone en déléguant une équipe spécialement venue des États-Unis pour visiter le projet Chapelle International, dans le 18^e arrondissement de la capitale. La prise de risque était significative mais le fonds de *private equity* américain, au flair légendaire, a été l'un des rares à se laisser convaincre par le potentiel tertiaire de ce quartier en devenir, qui ne fait en outre pas partie de "Réinventer Paris". Il a acquis auprès de Linkcity, le promoteur, les deux immeubles de bureaux en cours de construction pour 183 M€, soit environ 5 500 €/m², signant la transaction la plus audacieuse de l'année. La seconde ? Sans nul doute le projet "Morland Mixité Capitale", désormais logé dans le portefeuille du fonds paneuropéen Cityhold Office Partnership (Chop) de Nuveen Real Estate (nouveau nom de TH Real Estate). Ce programme mixte du 4^e arrondissement de la capitale, lauréat de "Réinventer Paris", mêle bureaux, hôtels et logements dans l'air du temps. Christel Zordan, la très dynamique directrice générale du fonds d'investissement, signe là l'une des plus emblématiques opérations *value-add* de l'année. À combien a-t-elle porté la valeur métrique de cette vefa



Il faut pas mal d'audace et du flair pour investir dans les bureaux du projet Chapelle International, dans le 18^e arrondissement de la capitale.



Photos : DR

« *La multiplicité des produits est un des points les plus marquants de 2018* »

François Bonteil et Alexandre Couturier, associés, Clifford Chance.

en gris, déjà pré-commercialisée à 60 % ? Un peu plus de 12 000 €/m², un niveau qui paraît très raisonnable au vu du prix au mètre carré que peuvent atteindre les actifs présentant un potentiel de création de valeur (lire aussi l'article en pages 6 et 7) . « La multiplicité des produits et les profils variés des investisseurs ont été parmi les éléments les plus marquants de l'année 2018, soulignent François Bonteil et Alexandre Couturier, associés au sein du département immobilier de Clifford Chance. Bureau, logistique, commerce, hôtellerie, résidentiel, *core*, *value-added*, opportuniste... : toutes les typologies d'actifs ont été mises sur le marché, et ont attiré tous les profils d'investisseurs, des fonds internationaux aux grandes foncières et aux gestionnaires d'actifs français et étrangers. » Le logement est d'ailleurs le segment qui a vu l'une des opérations les plus structurantes et complexes de l'année se finaliser mi-décembre : la création de la foncière Vesta, réunissant près de 4 000 logements des collaborateurs de la SNCF, dont le capital a été ouvert à hauteur de 80 % à des capitaux extérieurs. En l'occurrence, ceux du consortium qui a réussi à se distinguer à l'issue du processus d'enchères, mené par CDC Habitat et sa filiale Ampère Gestion et Swiss Life Asset Managers, Real Estate France, aux côtés de l'Erafp, l'Ircantec, et la foncière allemande Vonovia. Une opération qui a fait ressortir une valeur d'entreprise d'1,4 Md€ et qui pourrait montrer la voie du M&A à d'autres établissements publics. ■



5 / Les plus belles opérations M&A de l'année en immobilier

OPA, M&A, LBO... Sur le marché de l'immobilier français, 2018 a été un grand cru pour les opérations de croissance externe, symptomatiques de deux grandes tendances : la masse de capitaux alloués à cette classe d'actifs et la course à la taille que se livrent les grands investisseurs. Faute de pouvoir acquérir des immeubles dans un marché ultra compétitif, les foncières cotées, les gérants d'actifs ou les fonds de *private equity* ont fait grandir leur poche immobilière, en absorbant des cibles très stratégiques. D'abord dans le très feutré segment de l'immobilier coté, avec l'une des plus grandes OPA de la décennie : celle menée par Unibail-Rodamco sur l'australien Westfield. Une opération à 24 Md€, qui a propulsé la foncière cotée au CAC 40 sur le devant de la scène mondiale en immobilier de commerce. En 2018, le marché a aussi vu Covivio prendre une dimension européenne et atteindre une capitalisation de 7 Md€, en absorbant sa filiale italienne Beni Stabili ; Affine être reprise par Société de la Tour Eiffel pour une valo de 582 M€, et ANF Immo-

Un grand nombre de candidats se sont intéressés à la reprise de l'hôtelier Maranatha, le dossier le plus médiatique de l'année en M&A.

bilier passer sous le contrôle d'Icade pour 409 M€. L'année a également été marquée par la sortie des Qataris du capital de Société Foncière Lyonnaise, au profit de l'espagnol Immobiliaria Colonial qui investit 718 M€ dans cette opération.

Dans le non coté, c'est la finalisation du *spin-off* d'AccorInvest qui a retenu toute l'attention du marché. Le consortium lauréat : celui réunissant PIF, GIC, Amundi, Crédit Agricole Assurances et Colony Capital, pour une valorisation de 6,5 Md€. Second très grand dossier de l'année dans l'hôtellerie, on ne peut plus médiatique : la reprise de l'opérateur Maranatha en redressement judiciaire. Le grand finaliste a été Colony Capital, avec AccorHotels, dans cette opération valorisée 675 M€. Toujours dans l'hôtellerie, un autre M&A a marqué l'année : l'acquisition d'Algonquin par Schroder REIM pour une centaine de millions d'euros, initiant la diversification de ce gérant d'actifs dans ce segment très prisé. Particulièrement actif en croissance externe, le métier de l'*asset management* a aussi vu la reprise de Sofidy par le fonds de *private equity* Tikehau Capital, pour une valo de 120 M€, entraînant dans le même temps l'absorption de sa foncière cotée Selectirente. Autre grand métier très actif en matière de consolidation en 2018 : la promotion immobilière, en particulier résidentielle, avec en opération phare, l'acquisition pour environ 350 M€, de BPD Marignan par le tandem formé par Les Nouveaux Constructeurs et le fonds Aermont Capital. Un dossier dans lequel Altarea Cogedim aurait aimé se distinguer, ce qui n'a pas empêché la foncière cotée de se positionner dans la foulée sur le promoteur bordelais Sévérini et de finaliser sa reprise il y a quelques jours. Enfin, troisième grand métier actif en M&A : le conseil immobilier, et tout particulièrement celui dédié aux utilisateurs. L'opération de l'année ? Le LBO sur Parella finalisé par le fonds Qualium Investissement pour près de 65 M€ ou celui remporté par Vespa Capital sur Arthur Loyd pour environ 20 M€. Un signal de plus prouvant que le *private equity* a désormais les yeux rivés sur les métiers de l'immobilier. ■

Les grands investisseurs se livrent une course à la taille.



6/ Trois tendances pour 2019

Que va nous réserver l'année à venir ? 2018 nous en a déjà donné un bon aperçu...

Transactions sous le feu des projecteurs, opérations d'exception ou même mutation des habituels secteurs immobiliers parisiens, les douze derniers mois ont été rythmés par des investissements représentatifs des grandes tendances 2019. Un centre d'affaires de La Défense qui redevient attractif, un écart des prix entre le *value-add* et le *core* qui se resserre, ou encore des investisseurs qui misent plus facilement sur le centre et l'est de Paris : tant de thèmes qui animeront cette année immobilière. À La Défense donc, où l'Autorité bancaire européenne

L'ensemble mixte Morland Mixité Capitale traduit parfaitement l'appétit des investisseurs, notamment internationaux, pour les quartiers de Paris hors QCA.

va d'ailleurs déménager suite au Brexit, des acteurs de plus en plus nombreux misent sur l'attractivité exponentielle du premier quartier d'affaires européen. « Le marché de l'investissement a été très dynamique à La Défense avec neuf *deals* signés l'année dernière, livre Bertrand Le Gall, associé-gérant du conseil en investissement Alex Bolton. Il y a une anticipation de la baisse du taux de vacance et de la hausse des loyers. » C'est ainsi que la vente du Window s'est finalisée au quatrième trimestre (477 M€), dans les mêmes temps que l'arbitrage des tours Ariane (464,9 M€) et Pacific (440 M€). En ajoutant les tours Blanche (225 M€), Prisma (218 M€), Air2 (135 M€) ou encore l'ensemble Colisée Gardens, quelque 2 Md€ se sont échangés en sept transactions rapprochées en 2018. Une année d'exception qui, cette fois, n'est pas portée par un méga-investissement de près d'1,8 Md€ nommé Cœur Défense, comme en 2017...

S'il y a une opération qui était attendue en 2018 sur le marché immobilier parisien, cette fois, c'est bien la vente du siège historique d'Europe 1, jusqu'alors propriété du groupe Lagardère. D'un profil *value-add*, cet investissement convenait parfaitement au véhicule dédié du fonds de *private equity* Ardian Real Estate, qui s'expose de manière audacieuse depuis plus de trois ans au marché immobilier européen, en ciblant la création



Photos : DR

« Peu d'investisseurs sont capables d'aller jusqu'au prix final »

Bertrand Le Gall, associé-gérant, Alex Bolton.

de valeur. L'investisseur tricolore n'a pas hésité à valoriser cet actif dénué de locataire plus de 22 000 €/m², soit le prix du *core*, (lire l'article en pages 6 et 7), alors que les noms des candidats à la reprise ont aussi fait couler beaucoup d'encre, notamment celui du groupe LVMH ou, jusqu'au dernier moment, celui du fonds anglo-saxon Angelo Gordon qui était finaliste du processus compétitif face à Ardian RE.

Un autre aspect de 2018, qui reflète également l'orientation du marché immobilier parisien de cette année - et des suivantes -, est l'extension progressive du quartier central des affaires (QCA). Bon nombre d'investisseurs anticipent d'ores et déjà ce phénomène en engageant leurs fonds dans des zones moins réputées pour leurs offres tertiaires, à l'instar de Paris-Centre et de ses quartiers limitrophes. « Les taux *prime* sont désormais atteints sur des immeubles situés dans le centre/centre-est de Paris, analyse Bertrand Le Gall, suivant ainsi la tendance du marché locatif. » En effet, l'année dernière débutait sur les chapeaux de roue lorsque Commerz Real cédait l'ensemble Euro Alsace près de la Gare de l'Est (loué à la SNCF, ndlr) à Union Investment Real Estate, contre 200 M€. La tendance s'est confirmée par la suite, avec les ventes de l'implantation de WeWork Cœur Marais (Paris 3) et de l'iconique ensemble Morland Mixité Capitale (Paris 4), dont les parties tertiaires appartiennent désormais à Nuveen Real Estate (ex-TH Real Estate). « C'est un projet plébiscité par les investisseurs qui se positionnent sur un actif mixte, précisent Renaud Baguenault de Puchesse, Hugues Moreau et Nicolas Planchot, avocats associés de l'équipe opérations & financements immobiliers au sein du cabinet Gide Loyrette Nouel. Nous anticipons un fort développement de ce type de projets à forte mixité d'usage dans les prochains mois. » ■

Un autre aspect de 2018, qui reflète également l'orientation du marché immobilier parisien de cette année, est l'extension progressive du quartier central des affaires (QCA).

À LIRE AUSSI

SUR CFNEWS IMMO EN LIGNE

- [Retour sur les grandes acquisitions immobilières de l'année](#)
- [La rétro 2018 : les grands M&A de l'année en immobilier](#)
- [Immobilier d'entreprise : vers un record à 30 Md€ investis en 2018](#)

TÉLÉCHARGEZ L'ARTICLE





30TH

E D I T I O N

12.15 MARS 2019

the world's
leading
property
market

PALAIS DES FESTIVALS,
CANNES, FRANCE

26 000 acteurs incontournables de l'immobilier

100 pays

21 500 m² de zone d'exposition

5 400 investisseurs

INSCRIVEZ-VOUS DÈS MAINTENANT SUR WWW.MIPIM.COM
OU CONTACTEZ-NOUS
MYLENE.BILLON@REEDMIDEM.COM

mipim®

MARCHÉ

Les vingt plus grandes transactions de l'année 2018 sur le marché de Paris et ses environs.

IMMEUBLE	LOCALISATION	SURFACE*	ACQUÉREUR
Capital 8	Paris 8	45 300	Invesco Real Estate
Le flagship Nike des Champs-Élysées	Paris 8	10 300	Norges Bank Real Estate Management
L'Apple Store des Champs-Élysées	Paris 8	5 500	BVK / Hines France
Le siège d'Altea Cogedim	Paris 2	33 000	CNP Assurances / La Française REP
Quadrans (campus Altice)	Paris 15	86 000	Primonial REIM (part minoritaire)
Néo, siège du Figaro	Paris 9	26 500	Covéa Immobilier
Le Window	La Défense	44 000	Oxford Properties / Hines France
Kosmo	Neuilly	26 000	Sogecap (Société Générale)
La Tour Ariane	La Défense	64 500	GIC (fonds singapourien)
La Tour Pacific	La Défense	53 000	AEW / Sogecap (Société Générale)
Les actifs Paris Nord 2, Colombes, Axe Seine	IDF	243 000	Investisseur institutionnel
Le siège de Sanofi (54-56 Boétie)	Paris 8	20 400	Norges Bank Real Estate Management
Le 32 Blanche, le 17 Bréguet et le 92 Avenue de France	Paris	24 300	JP Morgan AM (50 % du portefeuille)
Le siège d'AccorHotels	Issy-les-Moulineaux	43 000	AccorHotels
L'ensemble Coeur Marais	Paris 3	21 500	Generali Real Estate
Le portefeuille de 220 actifs d'EDF	France	430 000	Colony Capital
La Place du Marché Saint-Honoré	Paris 1	15 000	CBRE Global Investors
M Campus	Meudon	45 000	PGIM Real Estate
Campus Cap Ampère	Saint-Denis	90 000	Ivanhoé Cambridge
L'historique siège d'Europe 1	Paris 8	11 000	Ardian Real Estate

(*) en m² (**) en millions d'euros (***) €/m²

CFNEWS IMMO & INFRA

Deals, stratégies, enquêtes...
Retrouvez toute l'info quotidienne
et la data de l'immobilier
et des infrastructures

CÉDANT	VALORISATION**			PROFIL DE RISQUE	
		VALEUR MÉTRIQUE***	UTILISATEURS		TRIMESTRE
Unibail-Rodamco-Westfield	789,0	17 417 €	Multi-locataires	core	T3
Groupama Immobilier	613,0	59 515 €	Nike	core	T4
Groupe EPI	600,0	109 091 €	Apple France	core	T2
Altarea Cogedim	550,0	16 667 €	Altarea-Cogedim	vefa	T4
Patrick Drahi	546,0	6 349 €	Multi-locataires	core	T3
Qatar Investment Authority	500,0	18 868 €	Le Figaro, multi-locataire	core	T3
Groupama Immobilier	477,0	10 841 €	RTE	core	T4
Altarea Cogedim	466,0	17 923 €	Parfums Christian Dior	core	T2
Unibail-Rodamco-Westfield	464,9	7 208 €	In'Li, Arkea, MMC, British Telecom	core+	T4
Tishman Speyer / PSP (fonds de pension canadien)	440,0	8 302 €	Multi-locataires	core	T3
Icade	425,0	1 749 €	Multi-locataires	core+	T4
Igis Asset Management	415,5	20 368 €	Sanofi	core	T3
Oxford Properties	400,0	16 461 €	Multi-locataires	core	T2
Hines	363,0	8 442 €	AccorHotels	core	T3
Blackstone	320,0	14 884 €	WeWork	core	T1
EDF	300,0	698 €	EDF	core+	T4
BNP Paribas	300,0	20 000 €	Multi-locataires	core	T1
Norges Bank REM / Axa IM-Real Assets	256,0	5 689 €	Multi-locataires	core+	T1
AEW	254,0	2 822 €	EDF	core+	T3
Groupe Lagardère	250,0	22 727 €	Vacant	value-add	T1

Source : CFNEWS IMMO

Pour contacter la rédaction :
redaction@cfnewsimmo.net - tél. : +33 (0)1 75 43 73 60
 Pour vous abonner, contactez Anne Dauba
anne.dauba@cfnews.net - tél. : +33 (0)1 75 43 73 65

www.cfnewsimmo.net

Disponible sur le site web : cfnewsimmo.net. Société éditrice : CORPORATE FINANCE NEWS, SAS au capital de 32 450 Euros. Siège Social : 50 avenue de La Grande Armée - PARIS (France). Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 500 442 652. Directrice de la publication : Agathe ZILBER. Rédaction : redaction@cfnewsimmo.net. Abonnement-Publicité : Anne DAUBA. Direction artistique : Jean BOURGOIN. Ont participé à ce numéro : Sophie DA COSTA, Guillaume GOJOT. Hébergeur : SMILE S.A., 20 rue des Jardins, 92600 Asnières-sur-Seine, France.

© Tous droits réservés CFNEWS 2019 - Crédit couverture : sources DR. Reproduction interdite sauf accord préalable. Ce document et les textes, visuels ou données qu'il contient n'entraîne aucun abandon ou transfert de propriété intellectuelle de la part de CFNEWS et ne donne naissance à aucun droit ou tolérance sur les conditions générales d'utilisation du site CFNEWS.net. Les marques et logos figurant sur ce site sont déposés et ne doivent pas être utilisés à des fins publicitaires sans le consentement écrit préalable du propriétaire de la marque. Toute reproduction du contenu de ce site, totale ou partielle, tant en France qu'à l'étranger, est rigoureusement interdite, compte tenu des dispositions légales en vigueur relatives à la propriété intellectuelle et artistique, sauf accord préalable exprès de CFNEWS.

GRANDS PRIX CFNEWS IMMO

LE MEDIA ENTIÈREMENT
DÉDIÉ À L'IMMOBILIER ET
AUX INFRASTRUCTURES

CFNEWS
IMMOBILIER

www.cfnewsimmo.net

*Robin Rivaton, DG
de l'association Real Estech.*



*Sophie Da Costa, rédactrice en chef
de CFNEWS IMMO et Agathe Zilber
présidente de CFNEWS Media Groupe.*



*Myriam Mariotte,
Guillaume Gouot et
Sophie Da Costa
de l'équipe
CFNEWS IMMO
devant un parterre
de plus de 500
personnalités
de l'immobilier.*

Neuf lauréats primés

LORS DE LA 3^E ÉDITION DES GRANDS PRIX CFNEWS IMMO, À L'INTERALLIÉ, NEUF DIRIGEANTS ONT ÉTÉ RÉCOMPENSÉS POUR LEURS OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES FINALISÉES EN 2018.



C'est par un discours introductif de Robin Rivaton, directeur général de l'association Real Estech, sur l'innovation en immobilier qu'a été ouverte la cérémonie des 3^e Grands Prix CFNEWS IMMO qui s'est tenue le 15 janvier dernier. Plus de 500 personnalités de l'immobilier sont venues assister à cet événement, qui a vu neuf grands lauréats récompensés. Merci à tous nos partenaires : Cheuvreux, Catella, CACIB, Clearwater International, EY, Norton Rose Fullbright, A Plus Finance et Startway, pour ce beau succès ! ■



Prix de la meilleure opération immobilière sur le marché des bureaux :
Sogecap



GRANDS PRIX CFNEWS IMMO

Prix de la meilleure opération immobilière sur le marché du commerce :

Hines France



Le lauréat est représenté par Xavier Musseau, son directeur général (à droite de la photo), pour l'opération Apple sur les Champs-Élysées. Le trophée a été remis par Erik Sondén, senior advisor au sein des équipes Transactions Advisory Services Real Estate d'EY.

Photos : DR

Prix de la meilleure opération immobilière de financement :

Unibail-Rodamco-Westfield



Fabrice Mouchel, directeur général finance d'Unibail-Rodamco-Westfield, récompensé pour le financement de l'acquisition de Westfield. Entouré à sa gauche par Éric Martin, chairman de Startway, et à sa droite par Fabrice Imbault, directeur général d'A Plus Finance.

Prix de la meilleure opération immobilière de diversification :
Schroder REIM



Photos : DR

Emmanuel Schreder, co-CEO de Catella (à g. de la photo) aux côtés de Thomas Guyot, head of property investment de Schroders, et Frédéric de Brem, responsable de Schroder Real Estate Hotels, représentant tous les deux Schroder REIM récompensé pour l'acquisition d'Algonquin.

Prix de la
meilleure opération
immobilière
sur le marché
de l'hôtellerie :
AccorInvest

AccorInvest était représenté par John Ozinga (à gauche de la photo), son CEO. Le trophée lui a été remis par Laurent Chenain, managing director et responsable mondial de l'immobilier et de l'hôtellerie de Crédit Agricole CIB.



GRANDS PRIX CFNEWS IMMO

Prix de la meilleure opération cotée :

Covivio

Représenté par Christophe Kullmann, son directeur général (à dr. sur la photo), Covivio a été récompensé pour la fusion-absorption de sa filiale italienne Beni Stabili. Le trophée a été remis par Alix d'Ocagne, notaire associée du groupe Cheuvreux.



Photos : DF

Prix de la transaction immobilière la plus innovante

Olarchy



Sébastien Lacourt, CEO d'Olarchy (au centre de la photo), dont l'entreprise est lauréate de ce prix pour l'innovation qu'elle apporte à l'immobilier à travers le sujet de la Blockchain, est entouré par Fabrice Imbault, directeur général d'A Plus Finance (à g.), et par Éric Martin, chairman de Startway, tous deux membres du jury.



Photos : DF

Prix Spécial du Jury: Vesta

Pour la première fois, le jury des Grands Prix CFNEWS IMMO a décerné un Prix Spécial. Le grand vainqueur est l'opération Foncière Vesta. Le trophée a été remis à Cécile Queille, directrice générale d'ICF Habitat et Benoit Quignon, directeur général de SNCF Immobilier (respectivement au centre et à droite de la photo), par Antoine Colonna d'Istria, associé chez Norton Rose Fullbright.

Prix de la meilleure opération de croissance externe : Les Nouveaux Constructeurs & Aermont Capital

L'opération récompensée est la reprise de BPD Marignan par le groupe Les Nouveaux Constructeurs, associé à Aermont Capital. Le premier était représenté par Moïse Mitterrand (au centre de la photo) président du directoire des Nouveaux Constructeurs et le second (à gauche de la photo) par Vincent Rouget, associé d'Aermont Capital. Le trophée a été remis par Jean-Roch Varon, associé chez EY.



GRANDS PRIX CFNEWS IMMO



Les grands lauréats et partenaires de la 3^e édition des Grands Prix CFNEWS IMMO

De gauche à droite : Moïse Mitterrand, président du directoire des Nouveaux Constructeurs. Antoine Colonna d'Istria, associé chez Norton Rose Fullbright. Vincent Rouget, associé d'Aermont Capital. Christophe Kullmann, directeur général de Covivio. Thomas Guyot head of property investment de Schroders. Benoit Quignon, directeur général de SNCF Immobilier. Frédéric de Brem responsable de Schroder Real Estate Hotels. Cécile Queille, directrice générale d'ICF Habitat. Alix d'Ocagne, notaire associée du groupe Cheuvreux. Xavier Musseau,



directeur général d'Hines France. Fabrice Mouchel, directeur général finance d'Unibail-Rodamco-Westfield. Laurent Chenain, managing director et responsable mondial de l'immobilier et de l'hôtellerie de Crédit Agricole CIB. John Ozinga, chief executive officer d'AccorInvest. Yann Briand, directeur immobilier de la Sogecap. Sébastien Lacourt, chief executive officer d'Olarchy. Patrick Albrand, président d'Hines France. Eric Martin, chairman de Startway. Fabrice Imbault, directeur général d'A Plus Finance.

À LIRE AUSSI

SUR CFNEWS IMMO EN LIGNE

→ Retrouvez l'intégralité soirée en vidéo

→ Retrouvez le compte-rendu de ces Grands Prix en accès libre

TÉLÉCHARGEZ L'ARTICLE



CFNEWS IMMO & INFRA

www.cfnewsimmo.net

Deals, stratégies, enquêtes...
...retrouvez toute l'info et la data
de l'immobilier et des infrastructures



Pour vous abonner, contactez Anne Dauba
anne.dauba@cfnews.net - tél. : +33 (0)1 75 43 73 65

www.cfnewsimmo.net

 **CFNEWS**
IMMOBILIER & INFRASTRUCTURES