

# CFNEWS IMMO & INFRA

*magazine*

FÉVRIER 2020

## 2019, LE MILLESIÈME DE TOUS LES POSSIBLES

Dans les bureaux, les commerces,  
l'hôtellerie, le résidentiel...

Retrouvez les lauréats de la 4<sup>e</sup> édition  
des Grands Prix CFNEWS IMMO

# MIPIM 2020

## THE FUTURE IS

# Human

### 10-13 MARS 2020

PALAIS DES FESTIVALS - CANNES, FRANCE

## THE WORLD'S LEADING PROPERTY MARKET\*

**26,800** acteurs incontournables  
de l'immobilier

**100+** pays

**22,000** m<sup>2</sup> de zone d'exposition

**6,380** investisseurs

**130+** conférences



**mipim**<sup>®</sup>

INSCRIVEZ-VOUS EN LIGNE [WWW.MIPIM.COM](http://WWW.MIPIM.COM)  
OU CONTACTEZ NOUS [MYLENE.BILLON@REEDMIDEM.COM](mailto:MYLENE.BILLON@REEDMIDEM.COM)

# SOMMAIRE

CFNEWS IMMO & INFRA MAGAZINE. N°7 - FÉVRIER 2020

## Edito

Une année de records ..... 5

## Bureau

L'année de toutes les passions ..... 6

## Commerce

Une exception française, l'étonnante résilience du commerce ..... 8

## Logistique

Des volumes et des taux jamais vus ..... 10

## Hôtellerie

Les portefeuilles, l'étoile recherchée des investisseurs hôteliers ..... 12

## Résidentiel

Le retour en fanfare ..... 14

## Région

Les taux se resserrent ..... 16

## M&A/Corporate

Les M&A qui rient, les OPA qui pleurent ..... 18

## Proptech

L'innovation immobilière capte plus de 100 M€ en 2019 ..... 22

## Grands Prix CFNEWS IMMO

Le palmarès complet de l'édition 2020 ..... 26

## Les 120 secondes

De Lahlou Khelifi ..... 36

**CFNEWS**  
IMMO & INFRA  
magazine

LE MAGAZINE DIGITAL DE CFNEWSIMMO

**Disponible sur le site web :** [www.cfnewsimmo.net](http://www.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](mailto:redaction@cfnewsimmo.net). **Abonnement-Publicité :** Anne DAUBA. **Direction artistique :** Jean BOURGOIN. **Ont participé à ce numéro :** Sophie DA COSTA, Guillaume GOUOT et Myriam MARIOTTE. **Hébergeur :** SMILE S.A., 20 rue des Jardins, 92600 Asnières-sur-Seine, France.

© Tous droits réservés CFNEWSIMMO 2020 - Crédit couverture : D. Maslova. 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 CFNEWSIMMO.

# ALANTRA

*La Réflexion Immobilière  
au cœur de votre stratégie*



ALANTRA est un groupe financier international qui s'est imposé en quelques années comme un acteur incontournable de la banque d'investissement et la gestion d'actifs, spécialisé dans le midmarket avec des bureaux en Europe, aux Etats-Unis, en Amérique latine et en Asie.

Groupe indépendant au profil très entrepreneurial, ALANTRA apporte un conseil indépendant dans des opérations de fusions-acquisitions, combinant les compétences en financement, en immobilier et dans le secteur boursier.

#### **Services :**

- M&A
- Conseil en financement
- Ingénierie Boursière
- Conseil Immobilier

#### **Chiffres clés :**

- 550 professionnels
- +1,100 transactions depuis 2013
- 12 secteurs couverts
- 50% de transactions transfrontalières

- ✓ Externalisation Immobilière, Sale & Lease back
- ✓ Détournage OpCo / PropCo, refinancement
- ✓ Immobilier de service (Hôtel, Résidences gérées), conseil à la vente et à l'achat
- ✓ Assistance stratégique sur des opérations d'arbitrage sélectif

**ALANTRA**

6, rue Lamennais  
75008 Paris

Tel. : 01 70 91 35 70

[www.alantra.com](http://www.alantra.com)

---

# EDITO

Par **Sophie DA COSTA**  
Rédactrice en chef de CFNEWS IMMO & INFRA



© DR

## UNE ANNÉE DE RECORDS

Les superlatifs ne suffisent plus à décrire les douze derniers mois du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France. Records de volumes, de valeurs métriques, de taux, de *deals* frôlant ou dépassant le milliard, de *process* toujours plus compétitifs... : 2019 érige l'immobilier tertiaire en allocation phare chez les investisseurs domestiques et les fonds étrangers. Paris prend la première place mondiale de quasi tous les classements, qui n'en finissent plus de vanter les mérites de la capitale aux yeux des acteurs internationaux. À plus d'un titre, le millésime 2019 est exceptionnel, porté par les taux négatifs pour les OAT à dix ans et la prime de risque renforcée en immobilier. Exceptionnel surtout parce

qu'il restera comme l'année où le *value-added* a rejoint les valeurs métriques du *core*. Où le taux du bureau *prime* dans le quartier central des affaires de Paris a rejoint celui des meilleurs actifs de *high street retail* de la capitale. Où la compression des taux s'est étendue à toutes les classes d'actifs, tous les quartiers, tous les profils de risque... Est-ce là annonciateur d'une fin de cycle ? Il est encore trop tôt pour le dire. L'heure est au retour sur cette année historique, qui a vu, pour la toute première fois dans l'histoire de l'immobilier tertiaire français, près de 40 Md€ d'actifs s'échanger. Plongée dans les grands *deals* et les grandes tendances 2019 de l'année qui vient de s'écouler. ■



# L'ANNÉE DE TOUTES LES PASSIONS DANS LE BUREAU

Par Guillaume GOUOT

“  
Il y a eu une  
homogénéisation  
des prix et  
des rendements  
dans la capitale.”

JOËLLE CHAUVIN,  
DIRECTRICE GÉNÉRALE  
D'OFI PIERRE.

2019 s'en est allée, non sans laisser sa trace au cœur de l'industrie immobilière française. Ces douze derniers mois, deux *giga deals* (> 1 Md€) se sont signés sur le marché hexagonal, à savoir l'acquisition par Swiss Life AM France de 72 % du portefeuille de la foncière Terreis (Jacky Lorenzetti), pour 1,7 Md€, et la mainmise sur le Lumière, plus grand actif tertiaire de la capitale, signée Primonial REIM et Samsung SRA, qui ont déboursé la bagatelle d'1,2 Md€ au profit de Tishman Speyer. Ce dernier a d'ailleurs profité d'une fenêtre de marché des plus favorables pour céder quelque 2,3 Md€ en France cette année. À l'inverse de cet investisseur américain, les fonds sud-coréens n'ont jamais autant investi sous le drapeau tricolore qu'en 2019. Avec plus de 4 Md€ engagés sur le territoire l'an passé, ils représentent plus de 10 % des acquéreurs, contre seulement 3 % en 2018. Cette ascension fulgurante leur permet de signer, grâce à l'accompagnement d'*asset managers* locaux, quatre des six plus grandes transactions bureaux de l'année. Outre Samsung SRA, susmentionné, Mirae Asset Daewoo (tour Majunga, 850 M€), Samsung Securities (Crystal Park, 740 M€), ainsi qu'Hana Financial Investment, Daishin Securities et KSCC (tour CBX, 450 M€) se sont démarqués l'an passé, comme le montre notre tableau ci-dessous. Plus globalement, les investisseurs étrangers représentent 45 % des volumes engagés en 2019

LES 5  
+ GRANDES

## TRANSACTIONS SUR LE MARCHÉ DU BUREAU EN 2019

NOM DE L'ACTIF	LOCALISATION	SURFACE*	ACQUÉREURS
Portefeuille Terreis (28 actifs)	Paris QCA	102 000	Swiss Life AM France
Le Lumière	Paris 12	136 200	Primonial REIM, Samsung SRA
Majunga	La Défense	67 000	L'Étoile Properties, Mirae Asset Daewoo, Amundi Immobilier
Crystal Park	Neuilly-sur-Seine	44 000	La Française REP, Samsung Securities
PB6	La Défense	60 000	Baumont Real Estate Capital, GIC

(\*) En m<sup>2</sup> - (\*\*) En millions d'euros - (\*\*\*) Taux en %



**Le Lumière, mastodonte tertiaire de la capitale, s'est échangé 1,2 Md€ en 2019.**

selon Knight Frank, pour atteindre « 15,8 Md€ [...], soit une hausse de 14 % sur un an », précise Vincent Bollaert, directeur du département investissement. L'arrivée en force de ces investisseurs sud-coréens agressifs sur les valorisations, qui ont rapatrié leurs capitaux en France à défaut du Royaume-Uni (conséquence du flou apporté par le Brexit, nldr), aura également eu pour effet d'accroître la concurrence à l'acquisition, et donc les prix. Si leur présence se limite principalement au *core*, l'augmentation des valeurs est également visible sur des stratégies plus risquées, comme les *vefa* et même le *value-added*. « Ça a été l'une des grandes révolutions de l'année dernière, résume Joëlle Chauvin, directrice générale d'OFI Pierre. Il y a eu une homogénéisation des prix et des rendements dans la capitale. » À titre d'exemple, CNP Assurances n'a pas hésité à déboursier près de 22 500 €/m<sup>2</sup> pour une *vefa* en gris offrant 3,21 % de rendement (Code, Paris 16), alors qu'Amundi Immobilier s'aligne à près de 20 000 €/m<sup>2</sup> dans le nord de Paris, (*vefa* du 39 Trudaine). Pour le moyen-oriental SFO Group, L'Étoile Properties a même signé à 20 833 €/m<sup>2</sup> dans le *value-add* pour acquérir le 17 Hoche, à un *yield* inférieur à 3 %.

**À LIRE AUSSI**   
SUR CFNEWS IMMO

➔ 2019 : le chemin tracé vers un nouveau (et dernier ?) record.

➔ Les 20 000 €/m<sup>2</sup> se démocratisent dans le bureau prime parisien.

CÉDANTS	VALORISATIONS**	PRIX AU M <sup>2</sup>	RENDEMENT***
Terreis	1 700	16 667 €	3,50%
Tishman Speyer	1 200	8 811 €	n.d.
Unibail-Rodamco-Westfield	850	12 687 €	4,00%
Icade	740	16 818 €	3,39%
CNP Assurances, AEW	550	9 167 €	5,30%

Source : cfnewsimmo.net



Finalisée en 2019, la vente du nouveau Nike des Champs-Élysées contribue aux résultats du commerce à hauteur de 613 M€.

## UNE EXCEPTION FRANÇAISE : L'ÉTONNANTE RÉSILIENCE DU COMMERCE

Par Guillaume GOUOT

À contre-courant du *retail bashing*, alors que le secteur du commerce français est touché depuis deux ans par des contestations populaires qui affaiblissent ses résultats, l'immobilier commercial conserve une santé pour le moins... inattendue. Contrairement à ses voisins européens, l'Hexagone peut se vanter de la hausse de ses volumes engagés en 2019, à « 5,3 Md€ investis en France, selon Antoine Grignon, directeur du département commerce chez Knight Frank. La hausse est de 12 % sur un

### LES 5 GRANDES TRANSACTIONS SUR LE MARCHÉ DU COMMERCE EN 2019

NOM DE L'ACTIF	LOCALISATION	SURFACE*	ACQUÉREURS
Nike Champs-Élysées	Paris 8	7 400	Norges Bank Real Estate Management
Portefeuille Tango (pieds d'immeubles rue de la République)	Lyon	34 549	Amundi Immobilier, Crédit Agricole Centre-Est
Italie Deux (75 %)	Paris 13	61 800	Axa IM-RA
Portefeuille de 26 murs de magasins Casino	France	n.d.	Fortress Investment Group
Portefeuille de 32 murs de magasins Casino	France	n.d.	Apollo Global Management

(\*) En m<sup>2</sup> - (\*\*) En millions d'euros - (\*\*\*) Taux en %



an et de 18 % par rapport à la moyenne décennale. Ce résultat fait même de 2019 la troisième meilleure année de l'histoire et confirme que les commerces demeurent incontournables ».

Les grands *deals* ont été le tremplin de l'immobilier commercial l'an passé, avec pas moins de six transactions supérieures à 300 M€, dont deux portefeuilles issus du giron de Casino, repris par des investisseurs étrangers. Initiée en 2018, l'acquisition par Norges Bank IM du Nike des Champs-Élysées, pour 613 M€, s'est également finalisée en octobre dernier. Sans grande surprise, le pied d'immeuble reste l'actif phare des investisseurs, représentant 50 % des volumes investis selon

les *brokers*. Amundi Immobilier et Crédit Agricole Centre-Est ont ainsi déboursé 530 M€ pour acquérir le portefeuille Tango à Lyon, alors que plusieurs boutiques, outre le 79 Champs-Élysées, se sont échangées dans les secteurs clés du *retail* parisien, comme à Montaigne (UBS AM, Invesco Real Estate), Opéra (Deka Immobilien) et Saint-Honoré (AEW). 2019 traduit aussi l'exceptionnel retour des centres commerciaux, avec un investissement total, bien que largement porté par Axa IM-RA et sa mainmise sur Italie Deux et Passage du Havre (676 M€), qui double en un an pour frôler le milliard d'euros. Le revers de la médaille pour l'immobilier commercial français et sa résilience se trouve toutefois dans ses rendements qui, bien que stagnants en 2019, sont au niveau plancher européen, à 2,5 % (pied d'immeuble *prime*). Ce phénomène devrait s'accroître en 2020 selon les experts, qui s'attendent à une nouvelle baisse des taux. La différence la plus frappante entre la France et ses voisins concerne les *yield* des centres commerciaux *core*, qui se négocient encore à plus de 6 % au UK (touché par le Brexit), alors que les deux transactions parisiennes affichent des taux de 4 %, soit deux points de moins.

“  
Les commerces  
demeurent  
incontournables.”

ANTOINE GRIGNON,  
DIRECTEUR DU  
DÉPARTEMENT COMMERCE  
CHEZ KNIGHT FRANK.

À LIRE  
AUSSI  
SUR CFNEWS IMMO



➔ Ce qu'il faut retenir  
de cette année  
à 40 Md€.

➔ Foncières cotées  
de commerce :  
une bataille de  
conjoncture.

CÉDANTS	VALORISATIONS**	PRIX AU M <sup>2</sup>	RENDEMENT***
Groupama Immobilier	613	82 838 €	2,70%
Abu Dhabi Investment Authority (Adia)	530	15 341 €	n.d.
Hammerson	473	7 654 €	4,10%
Groupe Casino	392	n.d.	5,90%
Groupe Casino	327	n.d.	5,30%

Source : cfnewsimmo.net

## DES VOLUMES ET DES TAUX JAMAIS VUS

Par Sophie DA COSTA

C'était attendu au vu de l'engouement sans précédent pour l'immobilier logistique : pour la toute première fois, la barre des 4 Md€ investis sur le marché français a été franchie sur le segment des entrepôts en 2019. Les trois dernières années avaient déjà fixé un nouveau palier à plus de 3 Md€, mais l'exercice qui vient de s'écouler couronne réellement la logistique en allocation immobilière incontournable. Notamment grâce à une transaction historique : l'acquisition du portefeuille Cargo par Argan, qui représente à elle seule près d'1 Md€. « Dans un contexte de faible rémunération obligatoire, et face à l'explosion de l'e-commerce », comme le rappelle Romain Nicolle, *co-head of logistics* chez Cushman & Wakefield, la logistique attire les capitaux et les process les plus compétitifs. Tant et si bien que le cru 2019 a vu le premier dossier à moins de 4 % se signer, sur la plateforme Amazon de Brétigny (150 200 m<sup>2</sup> valorisés 134 M€ par les sud-coréens Igis Asset Management et KIS au côté de Knight Frank IM). La transaction est emblématique à plus d'un titre, en premier lieu de l'attrait des investisseurs pour les entrepôts XXL. Plusieurs actifs *prime* de très grande envergure ont ainsi changé de portefeuille l'an passé : le clé-en-main développé par PRD à Corbas (77 000 m<sup>2</sup>) acquis par BNP Paribas REIM pour quelque 100 M€ ; la plateforme de Casino à Chenne-

© DR



**La plateforme Amazon de Brétigny est le premier actif français à passer sous les 4 % de rendement.**

### LES 5 GRANDES

### TRANSACTIONS SUR LE MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE EN 2019

NOM DE L'ACTIF	LOCALISATION	SURFACE*	ACQUÉREURS	CÉDANTS
Portefeuille Cargo (22 entrepôts)	France	1 100 000	Argan	Carrefour
Portefeuille BentallGreenOak	France	730 000	Patrizia, PFA, Korea POBA	BentallGreenOak
Portefeuille Highlands	France	470 000	Blackstone	STAM Europe, AIMCo
Portefeuille Verlaine	France	362 721	Blackstone	Patrizia
Mosaic Parks (52 parcs d'activités)	IDF	215 000	Amundi Immobilier, Groupe Panhard	AEW Ciloger

(\* En m<sup>2</sup> - (\*\*) En millions d'euros



“

**Dans un contexte de faible rémunération obligatoire, la logistique attire.**

”

**ROMAIN NICOLLE,  
CO-HEAD OF LOGISTICS  
DE CUSHMAN & WAKEFIELD.**

vières-sur-Marne (84 000 m<sup>2</sup>) signée par Sogaris pour 80 M€ ; ou le centre de distribution de Réau (67 000 m<sup>2</sup>) remporté à la fin de l'année par Savills IM pour 83,8 M€. En valeur métrique, ce dernier dépasse même les 1 250 €/m<sup>2</sup>, tout comme la plateforme de Corbas (1 299 €/m<sup>2</sup>). BNP Paribas REIM a payé le prix pour remporter cet actif *core*, dans un marché qui reste dominé par les investisseurs étrangers comme Blackstone, Patrizia, Morgan Stanley, BentallGreenOak ou Barings. Mais les français ont su se distinguer en 2019, année qui signe leur vrai retour dans la logistique, avec Argan en tête aux côtés d'Amundi Immobilier, d'Axa IM-RA ou de BNP Paribas REIM. La création de valeur est leur maître mot, en actionnant un levier pas si habituel sur le marché : la hausse des loyers, portée par une raréfaction des bons produits. Jusqu'à présent, les valeurs locatives n'évoluaient que très peu dans les entrepôts. Mais la demande est telle par rapport à l'offre que les loyers faciaux ont commencé leur ascension. En moins de trois ans, ils sont ainsi passés, en région parisienne, de 50 €/m<sup>2</sup>/an

à près de 55 €/m<sup>2</sup>/an pour les nouveaux programmes, si ce n'est plus. En région lyonnaise, de 42 €/m<sup>2</sup>/an, ils s'affichent à 48-49 €/m<sup>2</sup>/an ou à quelque 45 €/m<sup>2</sup>/an à Marseille pour les actifs neufs ou restructurés. L'année 2020 ne devrait pas voir cette tendance ralentir, bien au contraire. De grands portefeuilles sont déjà dans leur signing final, dont celui cédé par Carlyle et représentant environ 350 M€ en valeur d'actifs.

**À LIRE AUSSI**   
**SUR CFNEWS IMMO**

- Un nouveau portefeuille logistique core pour Axa IM-RA.**
- La logistique met la main au portefeuille.**

VALORISATIONS**	PRIX AU M <sup>2</sup>
898	816 €
600	822 €
340	723 €
260	717 €
250	1 163 €

Source : cfnewsimmo.net

Repris par le groupe LOV, le palace de La Messardière a fait rêver le marché hôtelier l'année dernière.

© DR



## LES PORTEFEUILLES, L'ÉTOILE RECHERCHÉE DES INVESTISSEURS HÔTELIERS

Par Myriam MARIOTTE

Très majoritairement signés au deuxième trimestre, les portefeuilles donnent le ton à l'ensemble de l'année 2019 sur le marché hôtelier. Au total, ce ne sont pas moins de sept portfolios qui ont été échangés l'année dernière, dont six entre avril et mai. « Le fait que le marché ait été marqué par de très grosses ventes de portefeuilles signale un appétit croissant pour l'immobilier hôtelier, surtout sur les classes économiques, ce qui est un phénomène assez récent », estime Antoine de Bouchony, co-fondateur et président de Honotel. La première transaction du secteur prend d'ailleurs la forme d'une acquisition de 58 hôtels économiques sous enseigne B&B, cédés

**5**  
LES  
GRANDES

### TRANSACTIONS DANS L'HÔTELLERIE EN 2019

NOM DE L'ACTIF	LOCALISATION	CHAMBRES	ACQUÉREURS
Portefeuille Marianne (58 B&B)	France	+ 4 500	Primonial REIM
Trois hôtels à Disneyland	IDF	1183	Benson Elliot Capital Management Schroder Real Estate Hotels, Extendam
Le Paris Marriott Rive Gauche Hotel & Conference Center	Paris	757	Around Town
Portefeuille California (5 hôtels en IDF)	IDF	814	Angelo Gordon & Co, EQ Group
Portefeuille de 32 hôtels Accor (32 %)	France et Belgique	6221	Covivio Hotels

(\*) En millions d'euros



par Covivio Hotels pour 265 M€, déboursés par Primonial REIM. Ce dernier n'a pas hésité à mener une opération similaire quelques mois plus tard en s'alignant sur 30 hôtels B&B pour 113 M€. Deuxième plus grande opération de l'année, l'acquisition par deux acteurs britanniques de 793 chambres proches du parc Disneyland Paris, cédées par UBM et Warimpex pour 300 000 € chacune, soit un montant total de 240 M€. Au moins deux autres portefeuilles ont également été échangés pour des montants supérieurs à 100 M€. C'est le cas du California, également situé en Île-de-France, et regroupant cinq hôtels cédés par Gecina pour 181 M€, ainsi que des 32 hôtels Accor situés en France et en Belgique,

d'une valorisation très proche, 176 M€, dont sort Axa IM-RA au profit de Covivio. La course aux portefeuilles de la part des investisseurs s'explique notamment par le fait que les institutionnels disposent de beaucoup de liquidités et sont à la recherche de rendement pour leurs investisseurs. Ils n'hésitent donc pas à se positionner sur la classe d'actifs alternative que constitue l'hôtellerie, sans toutefois s'aligner à des taux de rendement inférieurs à 5 %. Primonial REIM a d'ailleurs créé un nouveau référentiel de taux sur l'hôtellerie économique en région, et ce, dès le mois de janvier, en signant à 5 % environ la reprise de 58 hôtels B&B. Selon le co-fondateur de Honotel, « la démarche des family offices est tout à fait différente : ils ne sont pas intéressés par un revenu au fil de l'eau, mais plutôt par la possibilité de créer de la valeur : ils recherchent donc des actifs *prime*, qui constituent des investissements pérennes », comme le prouve notamment le Waldorf Madeleine et ses 45 chambres, repris par Xenia, société liée à un *family office* français, pour environ 30 M€ dans le huitième parisien. De son côté, le groupe LOV, porté par Stéphane Courbit, s'est aligné sur le palace La Messardière à Saint-Tropez, qui compte pas moins de 117 chambres. Une chose est sûre toutefois : pour les *family offices* comme pour les institutionnels, en 2019, « l'hôtellerie est véritablement devenue une classe d'actifs à part entière, alternative aux bureaux, au résidentiel ou encore au commerce, ce qui n'a pas toujours été le cas ».

CÉDANTS	VALORISATIONS*
Covivio Hotels	265
UBM, Warimpex	240
APG, GIC Real Estate	≈ 200
Gecina	181
Axa IM-RA	176

Source : cfnewsimmo.net

## À LIRE AUSSI SUR CFNEWS IMMO

➔ Le premier grand portefeuille hôtelier 2020 est signé.

➔ Le milliard investi en hôtellerie dès le premier semestre.



## LE RETOUR EN FANFARE

Par Sophie DA COSTA

**L**e résidentiel, valeur refuge s'il en est une en immobilier, reste porté par une vague d'investissements exceptionnels de la part des institutionnels. L'allocation avait déjà vu ses volumes établir un record à 4,5 Md€ en 2018 grâce, entre autres, à l'historique opération Vesta. Le millésime 2019 n'a pas acté telle transaction, ce qui ne l'empêche pas de confirmer la dynamique du segment, avec un volume proche de 4 Md€, selon les chiffres de JLL. À titre de comparaison, le volume moyen réalisé chaque année dans la vente de logements en bloc tourne plutôt autour de 2-3 Md€ en France. Sur les près de 4 Md€ investis, un tiers porte sur du résidentiel géré. L'une des plus importantes opérations de M&A de l'année en immobilier s'est d'ailleurs réalisée sur le marché des résidences étudiantes, avec la reprise de Kley par Axa IM-RA. Le fondateur du groupe, Oaktree Capital Management, a cédé sa part pour une valeur d'actifs de près de 700 M€ selon nos informations. 2019 a aussi acté la toute première vente sur le marché secondaire des résidences seniors, réalisée par le pionnier du marché : A Plus Finance, qui s'est séparé de son portefeuille Seniority (six actifs), pour 128 M€ déployés par Catella Residential Investment Management. Une opération qui constitue la deuxième plus grande de l'année sur le résidentiel français. Millésime qui a aussi vu les toutes premières transactions se signer dans le *coliving*, la plus importante étant le projet remporté par Covéa Immobilier sur le 42 rue Cambronne (Paris 15), baptisé projet Pong, et récompensé par notre 4<sup>e</sup> édition des Grands Prix CFNEWS IMMO (voir en p. 30). Plus

© 204



**Le pôle logements de Gecina est sans nul doute celui qui intéresse le plus les investisseurs aujourd'hui, avec des actifs comme le domaine de la Ronce à Ville d'Avray.**

### LES 5 GRANDES

### TRANSACTIONS SUR LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL EN 2019

NOM DE L'ACTIF	LOCALISATION	SURFACE*	ACQUÉREURS
Kley	France	n.d.	Axa IM-RA
Villa Les Cèdres	St-Jean-Cap-Ferrat	1 700	Privé
Portefeuille Covivio de 500 appartements	France	60 000	Tikehau Capital
Portefeuille Seniority (6 RSS)	France	35 400	Catella Residential Investment Management
Portefeuille de deux immeubles	Paris 17	10 500	STAM Europe

(\*) En m<sup>2</sup> - (\*\*) En millions d'euros



confidentiel que les autres classes d'actifs, le logement a lui aussi enregistré des prix au m<sup>2</sup> record l'an passé, comme les 117 647 €/m<sup>2</sup> déboursés par le milliardaire ukrainien Rinat Akhmetov pour s'offrir les 1 700 m<sup>2</sup> de la villa Les Cèdres à Saint-Jean-Cap-Ferrat, vendue par Campari pour 200 M€. Ou les plus de 70 000 €/m<sup>2</sup> mis sur la table par un privé, pour

acquérir un *penthouse duplex* de près de 650 m<sup>2</sup> sur la Croisette, réalisé par le groupe Finamas, la foncière privée de la famille Masliah. Dans l'immobilier parisien, un hôtel particulier situé rue Oudinot dans le 7<sup>e</sup> arrondissement, complètement à l'abandon, a même vu sa valeur monter à plus de 23 000 €/m<sup>2</sup> à l'issue d'enchères publiques. « Le marché du résidentiel offre des avantages différents des autres classes d'actifs : une résilience portée par la démographie, une faible obsolescence, des loyers qui n'intègrent pas de franchises, et des actifs multi-locataires qui ne souffrent pas de vacance structurelle », indique Christophe Volle, directeur du pôle résidentiel de JLL. Cela, pour un taux de rendement qui se maintient autour de 2,5 % pour le *prime* parisien, et 3 % pour l'Île-de-France et la région. Autant d'arguments qui vont encore faire croître cette allocation l'an prochain dans le portefeuille des investisseurs immobiliers. Certains sont déjà très présents et vont le rester comme Swiss Life AM France, La Française, Axa IM-RA, AEW ou la CDC. D'autres se préparent à faire une belle percée en 2020, notamment les allemands comme M&G Real Estate et Deka. La filialisation du pôle logements de Gecina valorisé 3 Md€ et l'ouverture de son capital à des tiers, ou la mise en vente du portefeuille In'Li d'Action Logement (1,5 Md€) constituent déjà les deux grandes opérations de ce nouveau cru, étudiées de près par tous ceux qui veulent faire considérablement progresser leur allocation sur ce marché. Tant et si bien qu'on pourrait pour la première fois dépasser les 4 Md€ investis en 2020. ■

CÉDANTS	VALORISATIONS**	PRIX AU M <sup>2</sup>
Oaktree Capital	650-700	n.d.
Campari	200	117 647 €
Covivio	160	n.d.
A Plus Finance	130	3 672 €
Swiss Life REIM	110	10 476 €

Source : cfnewsimmo.net

## À LIRE AUSSI SUR CFNEWS IMMO



➔ Plus de 23 000 €/m<sup>2</sup> pour un hôtel particulier parisien très délabré.

➔ Le milliard pour le coworking et le coliving.

La tour To-Lyon, qui abritera Apicil, est le deal incontournable du marché régional de bureau en 2019.



# LES TAUX SE RESSERRENT EN RÉGION

Par Myriam MARIOTTE

L'année dernière, le suspense a régné pendant quelques mois sur les marchés régionaux des bureaux. L'indétrônable métropole lyonnaise avait en effet perdu de son souffle : talonnée par Lille, Lyon s'est finalement fait rattraper au premier semestre par sa comparse. Les six premiers mois de l'année ont en effet vu le chef-lieu des Hauts-de-France enregistrer 340 M€ échangés sur le marché des bureaux, contre 130 M€ seulement pour la cité d'Auvergne-Rhône-Alpes. À l'époque, signe de la prééminence lilloise, la transaction la plus importante sur le marché des bureaux en région était celle du ShAKe, repris par la Caisse d'Épargne Hauts-de-France pour 130 M€. En troisième place, une autre acquisition lilloise, celle du Metropolitan Square, valorisé 95 M€ par Vinci Immobilier et BNP Paribas Promotion Real Estate. Lyon est ainsi absent du podium des plus grandes transactions du semestre, supplanté par Toulouse, troi-

## + LES 5 GRANDES TRANSACTIONS DANS LE BUREAU RÉGIONAL EN 2019

NOM DE L'ACTIF	LOCALISATION	SURFACE*	ACQUÉREURS
To-Lyon	Lyon Part-Dieu	66 000	Apicil
The ShAKe	Lille	30 000	Caisse d'Épargne Hauts de France
Urban Garden	Lyon Gerland	28 000	Buildex
Corner Part-Dieu	Lyon Part-Dieu	14 000	Allianz Real Estate
Portefeuille Aurora (complexe d'Airbus)	Toulouse	47 000	Catalyst Capital

(\*) En m<sup>2</sup> - (\*\*) En millions d'euros - (\*\*\*) Taux en %



“

## Lyon se pose en challenger de villes européennes telles qu'Amsterdam.

THIERRY JALLON,  
DIRIGEANT DE BUILDIX.

”

sième métropole régionale en 2018, qui crée la surprise avec la vente du portefeuille Aurora, ensemble de 47 000 mètres carrés passé sous contrôle britannique avec Catalyst Capital pour 100 M€. Une belle performance qui reste toutefois à contextualiser, rappelle Thierry Jallon, fondateur et dirigeant de Buildix : « Toulouse a connu en 2019 un développement intéressant, mais très tourné vers le secteur aéronautique. Il y a donc un risque conditionné pour les investisseurs, Airbus pouvant connaître des hauts et des bas, ce qui affecterait automatiquement tous les actifs de bureaux de la métropole, hormis ceux *prime*, et leur ferait perdre de la valeur. » Ce top 3 est toutefois ébranlé au

deuxième semestre, qui vient renverser la fragile hiérarchie établie en début d'année. En une seule acquisition, le *méga-deal* d'Apicil à La Part-Dieu redistribue les cartes : Lyon retrouve finalement sa place de première métropole régionale, alors que la tour de 170 mètres est reprise en vefa par Apicil auprès des promoteurs Vinci Immobilier et Européquipements. Le montant de l'opération, qui atteint les 500 M€, ne ferait pas rougir le marché francilien. Pour preuve, le taux de rendement de To-Lyon s'enregistre à 3,85 %, rejoignant progressivement les *yields* observés dans le bureau *prime* des environs de la capitale (une opération récompensée par nos Grands Prix CFNEWS IMMO, en p. 27). D'ailleurs, ce premier *deal* régional vient se classer en dixième position des plus importantes opérations dans le bureau en 2019. Un phénomène qui n'a rien d'étonnant pour le CEO de Buildix, selon lequel « Lyon tient la corde par rapport à l'Île-de-France grâce à sa localisation, proche à la fois de la région francilienne et de l'Italie, et se pose même comme challenger de villes européennes telles qu'Amsterdam ou Barcelone ». ■

## À LIRE AUSSI



### SUR CFNEWS IMMO

➔ Lyon : plus de 200 M€ déjà closés en un mois.

➔ Le Top 10 des transactions en région au S1

Source : cfnewsimmo.net

CÉDANTS	VALORISATIONS**	PRIX AU M <sup>2</sup>	RENDEMENT***
Vinci Immobilier, Européquipement	500	7 576 €	3,85%
Nacarat	130	4 333 €	4,20%
Sogelym Dixence	110	3 929 €	n.d.
Real I.S.	100	7 143 €	n.d.
Real I.S.	100	2 128 €	6,20%



***L'acquisition de Kley, par Axa IM-RA, est l'un des plus importants deals M&A de l'année.***



# LES M&A QUI RIENT, LES OPA QUI PLEURENT

Par Sophie DA COSTA

Comment accéder à l'immobilier lorsque les valorisations des prix au mètre carré et les *process* atteignent des niveaux de compétition encore inégalés sur le marché, qui voit la valeur de *value-add* rejoindre celle du *core* à plus de 20 000 €/m<sup>2</sup> ? En envisageant l'autre voie : celle du M&A et du *private equity*. L'année 2019 a, une nouvelle fois, été riche en opérations de croissance externe, pour la plupart motivées par des stratégies de taille. « Pour augmenter le volume d'actifs sous gestion ou accéder à de nouvelles sources de capital, les investisseurs envisagent directement la reprise de plateformes murs et fonds, comme l'a fait Axa Investment Management-Real Assets avec l'acquisition de Kley »,

constatent ainsi Édouard Corbière et Benoît Thébault, associés gérants chez Rothschild & Co. Une opération également récompensée par nos Grands Prix CFNEWS IMMO (en p. 30). À ce titre, les *asset managers* sont devenus une cible très recherchée sur le marché et le processus de reprise de Foncia Pierre Gestion, spécialiste de l'épargne immobilière, en est l'exemple. Des pure players de l'immobilier se sont positionnés, mais c'est un fonds financier qui l'a emporté : Blackfin Capital Partners, qui entend à son tour capitaliser sur les collectes records enregistrées, année après année, par les SCPI et les OPCI. « Plusieurs opérations de fusions-acquisitions ont ainsi été motivées par la volonté d'offrir de nouveaux produits de placement immobilier, comme l'illustre aussi l'acquisition de Keys AM par Naxicap Partners », poursuivent les deux



© DR



“

**Offrir de nouveaux produits de placement immobilier motive plusieurs opérations de M&A.**

ÉDOUARD CORBIÈRE ET BENOÎT THÉBAULT,  
ASSOCIÉS GÉRANTS, ROTHSCHILD & CO.

”

associés gérants. Ou de se doter de nouveaux services immobiliers : Alain Taravella a sur ce sujet, créé la surprise, en reprenant via sa *holding* familiale Altagroupe, le réseau d'agences immobilières haut de gamme Daniel Féau. Des sociétés de conseil comme Cushman & Wakefield ont aussi fait leur grand retour à la croissance externe l'an passé, pour se doter de nouvelles compétences. Pour Cushman, il s'agissait de pallier son manque d'expertise dans la conception et l'aménagement d'espaces tertiaires. Réponse, spécialiste du *design & build*, lui apporte cette nouvelle compétence. Tendances très cycliques mais toujours aussi fortes en 2019, la promotion immobilière a elle aussi de nouveau animé le marché, permettant à des fonds d'accéder à un pipeline de projets, comme Oaktree avec l'acquisition de Coffim ou l'entrée d'Eurazeo Patrimoine au capital d'Emerige.

En revanche, du côté de l'*equity capital markets*, morne plaine. Pas d'introduction en bourse, ni d'OPA l'an passé sur le segment de l'immobilier coté. Tout juste deux OPR, celle de Terreis et d'Officiis Properties. Faut-il en être surpris ? Pas tant que ça, les cibles potentielles sont rares et chères. Mais le segment de l'immobilier coté sait tirer partie des fenêtres favorables du marché. Plusieurs foncières cotées ont ainsi finalisé des augmentations de capital l'an passé, comme Foncière Atland (41,6 M€), Selectirente (217 M€) ou Frey (161,5 M€) avec, pour ces deux dernières, l'entrée de nouveaux actionnaires : Sogecap et Amundi Immobilier pour Selectirente ; Capimmo, la SCI de Primonial REIM pour Frey. ■

**À LIRE AUSSI**   
SUR CFNEWS IMMO

➔ **Rétro corporate 2019 : les opérations de l'année en immobilier.**

➔ **Semestriels 2019 : les SIIC continuent de capter la valeur.**

## LES 5 GRANDES OPÉRATIONS DE M&A EN 2019

NOM DE L'ACTIF	LOCALISATION	ACQUÉREURS	CÉDANTS	VALORISATIONS*
Kley	Paris	Axa IM-RA	Oaktree Capital Management	650-700
Alliance Hospitality	France	Ferré Hôtels	LFPI	200-250
AccorInvest (5,2 %)	Europe	Actionnaires, dont Colony NorthStar	Accor	204
Nafilyan & Partners	IDF	Immobel	Fondateurs, Tikehau, 123 IM, Picardie Invest, Socfim, Caisse d'Épargne	≈ 130
Emerige (44 %)	IDF	Eurazeo Patrimoine	Naxicap Partners	90

(\*) En millions d'euros

Source : cfnewsimmo.net



Resolve.

**ARSENE**

❖ TAXAND NETWORK



# L'INNOVATION IMMOBILIÈRE CAPTE PLUS DE 100 M€ EN 2019

Par Guillaume GOUOT

Les *start-up* de l'immobilier ont continué d'attirer les capitaux l'an passé, qu'ils proviennent de l'Hexagone ou d'ailleurs. Globalement sur l'année 2019, 34 jeunes pousses issues de la pure *proptech* ont levé 105,4 M€ selon les données de CFNEWS IMMO, un volume qui exclut Meero et son troisième tour de table d'un montant de 205 M€, puisque le spécialiste de la photographie professionnelle, qui a certes fait ses armes dans l'immobilier, s'est depuis ouvert à bien d'autres secteurs. Qu'il s'agisse d'agences immobilières 2.0, de conciergeries AirBnb et de gestion de copropriété pour les particuliers, ou encore de services aux gestionnaires d'actifs immobiliers, de promotion immobilière et de *coworking* pour les clients *business*, les *start-up* tricolores du *real estate*, surfant sur l'indice Next40 lancé en septembre dernier par le gouvernement (que Meero a d'ailleurs intégré), ont fait de 2019 une année de consolidation, multipliant les deuxième, troisième et même cinquième



## LES 5 GRANDES LEVÉES DE LA PROPTech EN 2019

START-UP	MÉTIER	INVESTISSEURS	SÉRIES	MONTANTS*
Proprioio	Agence immobilière 2.0	Global Founders Capital, Rocket Internet, Picus Capital	3 <sup>e</sup> tour	20
Matera (illiCopro)	Gestion de copro	Index Ventures, Samaipata Ventures, Business Angels	1 <sup>er</sup> tour	10
HostnFly	Conciergerie locative	Highgate Ventures, Partech Ventures, Kerala Ventures	2 <sup>e</sup> tour	9
Deepki	Services aux gestionnaires d'actifs immo	Demeter, Hi Inov Dentressangle, Statkraft, Citizen Capital	2 <sup>e</sup> tour	8
Checkmyquest	Conciergerie locative	Entrepreneur Venture, Business Angels	1 <sup>er</sup> tour	6

(\* ) Montants levés millions d'euros

Source : cfnewsimmo.net

“  
Les groupes immobiliers se forgent une place à part au côté des fonds de capital-innovation.”



© DF

tours. En pole position, l'agence immobilière en ligne Proprioo et sa levée de fonds de 20 M€, récompensée lors de la dernière cérémonie des

Grands Prix CFNEWS IMMO (voir page 35). Cette augmentation de capital, la plus importante des douze derniers mois dans le secteur de la *proptech*, lui a notamment permis de recruter plus de 200 consultants, pour espérer un volume de ventes d'1 Md€ pour l'exercice 2020. Lancée sur un modèle à forfait fixe, la jeune pousse opère un virage stratégique en cours de route afin de revenir à une commission plus traditionnelle de 1,99 %, un pourcentage qui reste bien plus faible que les agences immobilières classiques. D'autres *start-up* ont pourtant conservé le modèle à forfait fixe, comme Liberkeys (4 M€ levés), Cherchemonid (1,16 M€) et Welmo (0,44 M€). Avec ses 10 M€ levés, Matera (ex-illiCopro) boucle un premier tour moins d'un an après son amorçage d'1 M€, affirmant le poids de la gestion de copro dans la *proptech*. Homeland a ainsi réuni 2 M€, et MeilleureCopro 1,5 M€ pour sa première levée. Le podium est ensuite occupé par le spécialiste de la conciergerie locative HostnFly, qui a levé 9 M€, à l'instar de Checkmyguest (6 M€), Guestready (5,3 M€) ou encore WeHost. Parmi ceux qui soutiennent les *start-up* de la *proptech*, les groupes immobiliers se forgent une place à part aux côtés des fonds de capital-innovation. Crédit Agricole Immobilier renouvelle ainsi sa confiance à Liberkeys, Keys AM participait au premier tour de table de Myre, Nexity à celui du *coworker* Anticafé, et les promoteurs Eiffage Immobilier et Kaufman & Broad sont entrés au capital de, respectivement, SmartHab et Ikimo9. ■

**Créée en 2016 par deux entrepreneurs Simon Primack et Henri Pagnon, Proprioo est une agence immobilière 100 % digitale.**

---

**À LIRE AUSSI**   
**SUR CFNEWS IMMO**

---

➔ Ils lancent leurs fonds venture 100 % Proptech.

➔ PropTech : Top 10 des levées de ce premier semestre

---



INVESTISSEMENT | COMMERCIALISATION LOCATIVE | EXPERTISE  
RÉSIDENTIEL | LOGISTIQUE | HÔTELLERIE



NATURELLEMENT  
**DIFFÉRENT**



[www.catella.fr](http://www.catella.fr)



*Sophie Da Costa,  
Rédactrice en Chef  
de CFNEWS IMMO  
et Agathe Zilber,  
Présidente de  
CFNEWS Média  
Groupe, ont ouvert  
cette cérémonie.*





*Dans les salons du Cercle de l'Union Interalliée, plus de 400 personnalités de l'immobilier se sont retrouvées pour découvrir les lauréats de la 4<sup>e</sup> édition des Grands Prix CFNEWS IMMO.*



# GRANDS PRIX CFNEWS IMMO LE PALMARÈS COMPLET DE L'ÉDITION 2020

MARDI 14 JANVIER 2020, DANS LES MAGNIFIQUES SALONS DU CERCLE DE L'UNION INTERALLIÉE, LE JURY DE LA QUATRIÈME ÉDITION DES GRANDS PRIX CFNEWS IMMO, A DISTINGUÉ DIX SOCIÉTÉS POUR LEURS OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES FINALISÉES EN 2019.





**C'est par un discours introductif de Guillaume Poitrinal, cofondateur de Woodeum et WO2, qu'a été ouverte la cérémonie des 4<sup>e</sup> Grands Prix CFNEWS IMMO.**



**À l'issue de la cérémonie, les invités se sont retrouvés dans une ambiance détendue jusqu'à tard dans la nuit.**

# Laissez-vous guider par nos équipes spécialisées

Nous vous accompagnons dans toutes vos opérations immobilières.

Nous gérons avec et pour vous la complexité inhérente à ces projets et vous apportons des réponses sur mesure dans l'ensemble de leurs aspects juridiques et fiscaux.

Conseil de **Amundi Immobilier** et **Crédit Agricole Centre-est** pour l'acquisition d'un portefeuille d'actifs immobiliers à usage mixte de commerces, de bureaux et de logements situés rue de la République et dans l'îlot Grôlée Carnot à Lyon.

Décembre 2019

Conseil de **Crédit Suisse Real Estate** pour le financement par La Banque Postale ainsi que pour l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé dans le Grand Paris auprès de Commerz Real.

Décembre 2019

Conseil de **UBS Asset Management (Italia) SGR** pour l'acquisition d'un portefeuille d'actifs immobiliers à usage de commerces et de bureaux situés avenue Montaigne à Paris, loués à des enseignes de haute couture.

Décembre 2019

Conseil de **Financière du Grand Palais** et d'**Alliance Terres Rares** dans le cadre de la vente en l'état futur d'achèvement d'un immeuble de bureaux et commerces de 2 500 m<sup>2</sup> utiles situé place Saint-Augustin à Paris.

Novembre 2019

Conseil d'**Argan** dans le cadre de l'acquisition de Cargo Property Assets, propriétaire de 22 entrepôts logistiques de 1 100 000 m<sup>2</sup> pour 898 millions d'euros.

Octobre 2019

Conseil de **Nexity SA** et **Harvestate AM** dans le cadre du lancement en partenariat exclusif du fonds de valorisation de fonciers TERRAE OPTIMAE 1.

Octobre 2019

Conseil du **Groupe Ferré** pour l'acquisition auprès de LFPI Group d'**Alliance Hôtels Développement** et d'**Alliance Holding** et, indirectement, d'un portefeuille de 12 hôtels situés à Paris et en région parisienne.

Octobre 2019

Conseil d'**AXA Investment Managers - Real Assets** dans le cadre de l'acquisition auprès d'**Eurocommercial Properties** de 50 % du Passage du Havre, ensemble immobilier mixte de commerces, bureaux et logements situé à Paris.

Septembre 2019

Conseil d'**Argan** lors de l'acquisition de Portimmo, propriétaire d'un centre logistique composé d'un entrepôt, de bureaux et d'équipements situés sur la zone du port de Gennevilliers.

Juillet 2019

CMS Francis Lefebvre Avocats, 2 rue Anelle, 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex, France  
T +33 1 47 38 55 00

**Implantations CMS :** Aberdeen, Alger, Amsterdam, Anvers, Barcelone, Belgrade, Berlin, Bogota, Bratislava, Bristol, Bruxelles, Bucarest, Budapest, Casablanca, Cologne, Dubaï, Düsseldorf, Edimbourg, Francfort, Funchal, Genève, Glasgow, Hambourg, Hong Kong, Istanbul, Johannesburg, Kiev, Leipzig, Lima, Lisbonne, Ljubljana, Londres, Luanda, Luxembourg, Lyon, Madrid, Manchester, Mexico, Milan, Mombasa, Monaco, Moscou, Munich, Muscat, Nairobi, Paris, Pékin, Podgorica, Poznań, Prague, Reading, Rio de Janeiro, Riyad, Rome, Santiago du Chili, Sarajevo, Séville, Shanghai, Sheffield, Singapour, Skopje, Sofia, Strasbourg, Stuttgart, Tirana, Utrecht, Varsovie, Vienne, Zagreb et Zurich.



### **APICIL POUR TO-LYON** PRIX DE LA MEILLEURE OPÉRATION IMMOBILIÈRE SUR LE MARCHÉ DES BUREAU

Le lauréat est APICIL, représenté par Philippe BARRET (à droite), directeur général. Le trophée a été remis par Antoine COLONNA d'ISTRIA (à gauche), associé de NORTON ROSE FULLBRIGHT.



### **AXA INVESTMENT MANAGERS POUR L'ACQUISITION DE 75 % D'ITALIE DEUX** PRIX DE LA MEILLEURE OPÉRATION IMMOBILIÈRE SUR LE MARCHÉ DU COMMERCE

Le lauréat est AXA INVESTMENT MANAGERS, représenté par Antoine MESNAGE (à gauche), *head of transaction* France. Le trophée a été remis par Laurent CAMILLI (à droite), *CEO* de CLEARWATER INTERNATIONAL.



**PGIM REAL ESTATE  
POUR LA REPRISE D'UNITI**  
PRIX DE LA MEILLEURE OPÉRATION  
IMMOBILIÈRE DE DIVERSIFICATION

Le lauréat est PGIM REAL ESTATE, représenté par Jocelyn DE VERDELON (à gauche), *head of France, Spain and Portugal*. Le trophée a été remis par Thierry LEFEVRE (à droite), *group managing director* de CRÉDIT AGRICOLE CIB.



**APSYS POUR LE REFINANCEMENT  
DE BEAUGRENELLE**  
PRIX DE LA MEILLEURE OPÉRATION  
IMMOBILIÈRE DE FINANCEMENT

Le lauréat est APSYS, représenté par Maurice BANSAY (1<sup>er</sup> à gauche), *président fondateur*. Le trophée a été remis par Stéphane GUYOT-SIONNEST (1<sup>er</sup> à droite), *co-président* de CATELLA FRANCE.

## GRANDS PRIX CFNEWS IMMO



### **ARGAN POUR L'ACQUISITION DE CARGO** PRIX DE LA MEILLEURE OPÉRATION DANS L'IMMOBILIER COTÉ

Le lauréat est ARGAN, représenté par Jean-Claude LE LAN (à gauche), président du Conseil de Surveillance. Le trophée a été remis par Franck GENET (à droite), *global head of real estate & lodging group* de CRÉDIT AGRICOLE CIB.



### **COVÉA IMMOBILIER** **POUR LE PROJET PONG (PARIS 15)** PRIX DE LA TRANSACTION IMMOBILIÈRE LA PLUS INNOVANTE

Le lauréat est COVÉA IMMOBILIER, représenté par Rémi LOT, président directeur général. Le trophée a été remis par Emmanuelle GILLES DE PELICHY, notaire associée CHEUVREUX.



## Pour tous vos projets immobiliers, même les plus complexes, nous sommes là.

Le marché de l'immobilier est en évolution constante. Son développement en France et à l'international engendre d'importantes opportunités mais constitue également un véritable défi pour tous les acteurs du secteur : fonds d'investissements, sociétés foncières cotées, constructeurs, promoteurs.

Notre équipe d'avocats spécialisée en droit de l'immobilier, de l'environnement et de la fiscalité immobilière, compte parmi les plus réputées du marché. Nous couvrons l'ensemble des étapes de vos projets et de vos opérations immobilières, d'urbanisme et de construction, tant nationales que transfrontalières. Notre pratique intervient en conseil comme en contentieux en particulier dans les domaines de l'investissement, des acquisitions, de la structuration, du financement, de la restructuration et de la promotion.

**Le droit à l'échelle du monde**  
[nortonrosefulbright.com](http://nortonrosefulbright.com)

#### Contacts

Jean-Pascal Bus | Associé  
Tel +33 1 56 59 53 01  
[jean-pascal.bus@nortonrosefulbright.com](mailto:jean-pascal.bus@nortonrosefulbright.com)

Antoine Colonna d'Istria | Associé  
Tel +33 1 56 59 53 50  
[antoine.colonnad'istria@nortonrosefulbright.com](mailto:antoine.colonnad'istria@nortonrosefulbright.com)

Norton Rose Fulbright LLP  
40 rue de Courcelles - 75008 Paris - France

## GRANDS PRIX CFNEWS IMMO



### IVANHOE CAMBRIDGE

PRIX DE LA MEILLEURE OPÉRATION DE CROISSANCE EXTERNE

Le lauréat est IVANHOE CAMBRIDGE, représenté par Karim HABRA (2<sup>e</sup> à droite), *head of Europe and Asia Pacific* et Michael NEUMAN (2<sup>e</sup> à gauche), vice-président - investment - Europe. Le trophée a été remis par Stéphane GUYOT-SIONNEST (1<sup>er</sup> à droite), co-président de CATELLA FRANCE et par Éric MARTIN (1<sup>er</sup> à gauche), *chairman* de STARTWAY.



### AXA INVESTMENT MANAGERS POUR L'ACQUISITION DE KLEY

PRIX DE LA MEILLEURE OPÉRATION IMMOBILIÈRE DANS L'HOSPITALITY

Le lauréat est AXA INVESTMENT MANAGERS, représenté par Isabelle SCEMAMA, *CEO*. Le trophée a été remis par Fabrice IMBAULT, directeur général de A PLUS FINANCE.



**PROPRIOO POUR SA 3<sup>e</sup> LEVÉE DE FONDS**  
**PRIX PROPTECH**

Le lauréat est PROPRIOO, représenté par Henri PAGNON, co-fondateur. Le trophée a été remis par Murielle GAMET, notaire associée présidente de CHEUVREUX.



**ALTAREA COGEDIM ENTREPRISES**  
**PRIX SPÉCIAL DU JURY**

Le lauréat est ALTAREA COGEDIM ENTREPRISES, représenté par Adrien BLANC (2<sup>e</sup> à gauche), président. Le trophée a été remis par Jean-Roch VARON (1<sup>er</sup> à droite), associé d'EY.



LE MEDIA ENTIEREMENT  
DEDIE A L'IMMOBILIER ET  
AUX INFRASTRUCTURES

GROUPE  
**APICIL**

AXA  
INV  
MA

FAIRE  
VIBRER  
LA VILLE

Ivanh  
Camb

CHEUVREUX

EY  
Building a better  
working world

A  
A PLUS FINANCE

  
CHEUVREUX

  
EY  
Building a better  
working world

  
A PLUS FINANCE

  
CLEARWATER  
INTERNATIONAL

# Allocations aux Lauréats 2020

INVESTMENT MANAGERS

PGIM REAL ESTATE

COVEA Immobilier

ARGAN

ALTEAREA COGEDIM

PROPRIOO

LE JURY EST COMPOSÉ DE

CLEARWATER CREDIT AGRICOLE CATELLA NORTON ROSE FULBRIGHT STARTWAY

swsim GPCFNEWSIMMO

Les lauréats  
des 4<sup>e</sup> Grands Prix  
CFNEWS IMMO,  
accompagnés des  
membres du jury.



# 120 SECONDES POUR COMPRENDRE LA DUE DILIGENCE

AVEC UNE ANNÉE 2019 QUI DEVRAIT SE CONCLURE SUR UN RECORD À 35 MD€ INVESTIS EN IMMOBILIER, LES *DUE DILIGENCES* S'ENCHAÎNENT À UN RYTHME EFFRÉNÉ. MAIS SAVEZ-VOUS AU JUSTE CE QUE SIGNIFIE CE TERME ? ALANTRA, NOTRE PARTENAIRE, VOUS L'EXPLIQUE EN 120 SECONDES.

Par Lahlou KHELIFI

## VOUS AVEZ DIT DUE DILIGENCE ?

L'environnement très favorable à l'immobilier, avec des taux d'intérêts faibles et un appétit certain pour le secteur, inspirait Emmanuel Schreder, co-président de Catella qui, il y a quelques semaines, précisait « cela tend les négociations, mais il est rare que les due diligences aboutissent sans aucune décote ».

*Due diligence ?*

## TOUT D'ABORD

Si le terme diligence est bien connu des amateurs de Far West, celui de due diligence, «*due dil*» ou encore «*DD*» pour les intimes, peut, pour le profane, paraître plus abscons. Son lien avec la diligence, synonyme de soin et de célérité, n'est pas évident. Mais de quoi s'agit-il ? Tout simplement de l'analyse nécessaire à laquelle doit se livrer un acquéreur avant de s'engager à acheter.

*Diligens* en latin signifie à la fois soigneux, attentionné et prompt. *Debere* fait référence au devoir. Nous sommes donc en présence du soin qu'un candidat à l'acquisition se doit à lui-même lors de l'étude de sa cible : un bien ou une société. La

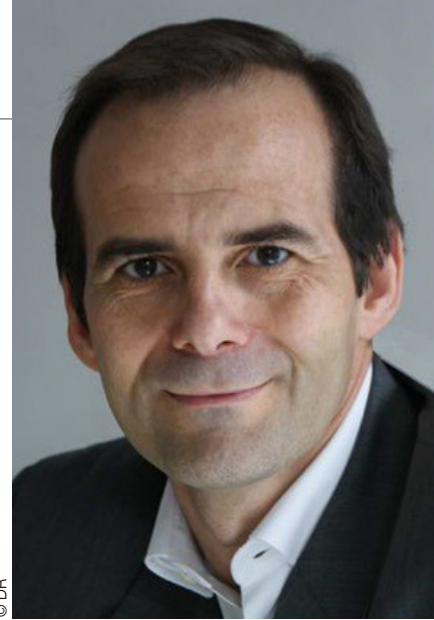
*due diligence* est donc une action volontaire, qu'un acheteur entreprend pour identifier et clarifier les informations nécessaires à sa décision. En somme, avant de se décider, en bon élève, il doit faire ses "devoirs".

Dans un univers compétitif, tout ce qui concourt à lever des doutes, permet à un candidat à l'acquisition en appétit d'être plus généreux, d'améliorer son prix, et donc potentiellement d'être le vainqueur. Tout ce qui clarifie des points obscurs lui permet de mieux assumer les éventuels risques qu'il s'apprête à prendre. À l'inverse, un point dur découvert peut avoir une conséquence financière lourde, induire une forte baisse du prix, voire déclencher un "no go" et l'acquéreur renoncera alors à la transaction.

Les *due diligences* impliquent de nombreux conseils et experts. Comme les initiés le savent, elles consistent principalement, d'une part en l'analyse de la performance économique passée et des projections faites pour le futur, d'autre part en l'étude des éléments de bilan comptables (valeur réelle des actifs et montant des passifs), et enfin à l'analyse de tous les enjeux juridiques, fiscaux et techniques entourant l'opération. Bien conduites, elles sont un élément déterminant de la formation du prix et des garanties demandées et donc de la transaction. C'est pourquoi très souvent le vendeur lui-même prépare une auto-analyse du bien ou de la société qu'il met en vente. Il la fait effectuer par ses propres conseils et la transmet aux candidats acquéreurs. On parle alors de *VDD*, pour *vendor due diligence*.

## UN PEU D'HISTOIRE

**S**elon le dictionnaire Webster, le terme est utilisé depuis le XV<sup>e</sup> siècle, prenant rapidement le sens de « soin qu'une personne raisonnable prend pour éviter de nuire à d'autres ». Aux États-Unis, en pleine dépression, la défiance envers la bourse force le gouvernement fédéral à une réglementation plus stricte : le *Securities Act* de 1933, assurant notamment une meilleure information des épargnants tentés par l'achat d'ac-



© DR

“  
La due dil c'est,  
tout simplement,  
l'analyse nécessaire à  
laquelle doit se livrer  
un acquéreur avant de  
s'engager à acheter.

LAHLOU KHELIFI,  
MANAGING DIRECTOR  
D'ALANTRA

”

tions. De façon assez instructive, sa philosophie générale était qu'il n'est pas illégal de vendre de mauvais investissements, tant que l'information les concernant est complète, et clairement communiquée. Cette nécessité impose un devoir aux vendeurs : se soumettre à une « enquête raisonnable » qui impose la production d'informations considérables, et un processus de vérification pour s'assurer que les analyses sont exactes et exhaustives : la due diligence. En fait, l'expression est une contraction de “*investigation carried out with due diligence*” (enquête conduite avec le soin nécessaire).

Il est intéressant de noter qu'en droit pénal américain, lorsqu'un accusé se voit reprocher une action dont il est, même involontairement, responsable, le seul mode de disculpation possible est de démontrer qu'il a tout mis en œuvre pour éviter que la chose se produise. Cette démonstration renvoie à la notion de *due diligence*. En matière d'investissement, les mauvaises décisions, individuelles ou collectives révélées *a posteriori*, n'entraînent pas de poursuites pénales. Toutefois, il est essentiel que les responsables puissent démontrer qu'ils ont tout mis en œuvre pour ne pas en arriver là, qu'ils ont fait leur(s) devoir(s) avec soin.

Si la victoire lors d'un appel d'offres se limite au seul fait d'avoir offert le meilleur prix, en haut de cycle le vainqueur est menacé par ce que les Américains appellent la malédiction du gagnant (*the winner's curse*). Poussé à surenchérir par le processus de vente, il finit par payer beaucoup trop par rapport aux attentes raisonnables de rendement. En ne se limitant pas à la seule formation du prix, mais en étudiant l'ensemble des éléments connexes liés à la transaction, les *due diligences* sont censées conjurer ce malheur inéluctable. Mais la charge de travail considérable qu'elles imposent a un coût, qui par nature est irrécupérable (*sunk cost*) et dont la magnitude peut altérer la décision en forçant à surenchérir pour gagner et pouvoir allouer ce coût à un investissement effectué plutôt qu'à un projet avorté... ■

---

## RETROUVEZ

### LES 120 SECONDES DE LAHLOU KHELIFI

---

- ➔ 120" pour comprendre l'hurdle.
- ➔ 120" pour comprendre le rendement initial net.
- ➔ 120" pour comprendre l'EBITDAR.





# L'INTELLIGENCE N'EST PAS QU'ARTIFICIELLE

CFNEWS  
**TECH**  
AWARDS  
2020

## 1<sup>ÈRE</sup> ÉDITION DES CFNEWS TECH AWARDS

LUNDI 16 MARS 2020 - 19 H  
FORUM DES IMAGES - PARIS

Plus d'informations : [events.cfnews.net](https://events.cfnews.net)



OLIVER WYMAN



WHITE & CASE

Avec le soutien de :  

# CFNEWS IMMO & INFRA

[www.cfnewsimmo.net](http://www.cfnewsimmo.net)

Deals, stratégies, enquêtes...

...retrouvez toute l'info et la data  
de l'immobilier et des infrastructures



**Pour vous abonner, contactez :**

[abo@cfnews.net](mailto:abo@cfnews.net) - tél. : +33 (0)1 75 43 73 65

---

[www.cfnewsimmo.net](http://www.cfnewsimmo.net)

**CFNEWS**  
IMMO & INFRA