



Focus
Le Groupe Pelloux à Lille

Entretien
Marc Bertrand
La Française

Rencontre
Philippe Zivkovic & Julien Pemezec
Promicea

Lille, une ville et un marché en mouvement



Lille : Une ville qui se transforme

Lille est devenue au fil du temps le carrefour des échanges européens. Elle est située à 28 minutes de Bruxelles, 1 heure de Paris, 3 heures d'Amsterdam et à 2 heures de Londres grâce à son réseau autoroutier, ferroviaire mais aussi le tunnel sous la Manche. Lille est un doux mélange architectural d'ancien et de moderne.

C'est, de plus, une ville universitaire et un pôle économique important. Mais Lille ne se résume pas à sa ville, mais se conjugue au pluriel avec son agglomération comprenant 87 communes et plus d'un million d'habitants.



Métropole Lilloise : Le marché des bureaux qui progresse

La Métropole Lilloise a enregistré 175 500 m² de bureaux transactés en 2015, soit une progression de + 5,7 % par rapport à 2014. C'est essentiellement les immeubles de seconde main qui ont trouvé preneurs : 110 000 m², soit une progression de + 37 % par rapport à 2014.

Le stock global de bureaux est stable, représentant environ 250 000 m² dont 190 000 m² en seconde main. Le stock de bureaux neufs disponibles à 6 mois est en régression de - 15 % et représente près de 40 000 m². Le solde étant représenté par les immeubles livrables entre 6 et 12 mois.

Les loyers de seconde main sont stables, la fourchette étant large, en fonction du secteur géographique, et de l'état des bâtiments :

Lille – Seconde Main : 90 à 180 € HT/HC/m²/an et Euralille – Seconde Main : 130 à 190 € HT/HC/m²/an.

Quant au neuf, les loyers "primes" d'Euralille sont compris entre 180 et 220 € HT/HC/m²/an.

Sur les secteurs périphériques, les loyers neufs sont compris entre 135 et 155 € HT/HC/m²/an.

Au Nord, il n'y a pas que les coronas ...



Septime Nord_Le Trulin - Lille

Nouvelle étape du tour de France des agences du Groupe Pelloux # Lille

Septime, la société de property management du Groupe Pelloux est implantée à Lille depuis plus de 15 ans.

Elle est installée à proximité de la gare de Lille Flandres, lui donnant ainsi une facilité d'accès à Paris.

La direction régionale de Septime et de l'agence lilloise est sous la responsabilité de Liyia Kheidous.

L'agence Septime Lille assure la gestion de 48 immeubles représentant environ 185.000 m². Ce patrimoine comprend des bureaux, locaux d'activités et commerces.

Son portefeuille de mandats se décompose en 7 mandats de gestion locative, 22 mandats de gestion déléguée (technique ou charges), et 19 mandats de syndic, ASL et AFUL.

Septime Lille réalise également des missions d'audit à l'acquisition, de gestion environnementale et de maîtrise d'ouvrage déléguée.

Septime Nord de France compte parmi ses clients : Roche Dubar, Crédit Agricole Immobilier, Allianz, Monceau Assurances, AEW Europe, La Française Reim, Swiss Life, Gites de France, La Fiduciale...

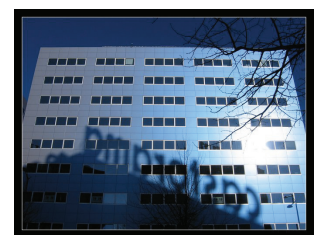
Exemples de biens gérés par Septime



Les Arcuriales



Louis XIV



Europe Azur

«La ville de demain est en marche»

*Fini les logements qui ne tiennent plus compte de l'environnement...
Promicea fait le pari du bois, du sol au toit, pour les constructions à venir.*



Philippe Zivkovic



Julien Pemezec

Philippe Zivkovic & Julien Pemezec
Président & Directeur Général de Promicea

Dans le cadre des Rencontres d'Immosnews, nous sommes allés rendre visite à Philippe Zivkovic, Président-Fondateur et Julien Pemezec, Directeur Général de Promicea.

Cette dernière est une société de promotion immobilière intervenant dans l'immobilier collectif de petite et moyenne hauteur, privilégiant l'usage d'un matériau de nouvelle génération : le bois massif lamellé contrecroisé (CLT). Promicea intervient, à ce jour, en Ile-de-France et dispose d'un portefeuille de 800 logements en projet.

Immosnews : Pouvez-vous nous présenter votre structure ?

Philippe Zivkovic & Julien Pemezec : Promicea est une jeune entreprise. On pourrait la qualifier de «start-up immobilière». Cette société a été créée par Woodeum, spécialiste des techniques de construction «bas carbone» et Philippe Zivkovic. Notre vocation est de penser le logement autrement en faisant des immeubles collectifs résidentiels de petite et moyenne hauteur en bois massif lamellé et contrecroisé (ou CLT) et ce principalement en Ile-de-France.

Immosnews : Quel est le principe de votre procédé ?

Julien Pemezec : Toutes nos immeubles sont et seront construits en bois massif lamellé contrecroisé CLT (Cross Laminated Timber). Ce procédé constructif permet de concevoir la structure de l'immeuble intégralement en bois. Cela donne la possibilité de construire des murs complets, des planchers et des façades jusqu'à 16 m de long pour 3 m de haut. Les panneaux de bois sont en épicéa et sont composés de trois à huit couches collées perpendiculairement.

Immosnews : Quelle est la valeur ajoutée de ce procédé ?

Philippe Zivkovic & Julien Pemezec : D'abord écologique. Le CLT stocke le CO₂ au lieu de l'émettre. Pour mieux se rendre compte, pour un logement d'environ 60 m², le «gain carbone» par rapport aux solutions traditionnelles s'élève à 30 tonnes de CO₂ ce qui, par exemple, représente 9 ans de distance parcourue par un automobiliste, soit 120 000 kms ! 50 % des émissions de carbone liées aux bâtiments viennent de la construction, l'autre partie dépend de l'exploitation. Ce procédé permet à nos constructions d'être 3 à 4 fois moins émettrices de carbone par rapport à des bâtiments en béton. Aujourd'hui, toutes les certifications sont concentrées sur la baisse de la facture énergétique pour l'utilisateur. Cette démarche est vertueuse, mais pas aboutie. Nos constructions sont plus sobres, dans l'esprit de bâtiments quasiment passifs afin de limiter la consommation d'énergie sans émettre de carbone. Mais l'intérêt ne s'arrête pas là, la construction est beaucoup plus rapide. Le chantier dure deux fois moins longtemps car on ne parle plus de construction, mais d'assemblage. De plus, on peut préciser qu'il n'y a pratiquement plus aucune nuisance sonore et peu de poussières liées à la construction.



Un des points qui est souvent évoqué est le feu, pour savoir comment nos constructions y réagissent. C'est très simple, tout d'abord ça ne flambe pas, ça se consume à partir de 400°C et de 0,7 mm par minute. Ce qui rend le bois prévisible dans son comportement. Nous savons donc comment dimensionner une paroi coupe-feu pour retarder sa propagation.

Pour ce qui est de l'apparence finale, on peut tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des constructions, laisser le bois apparent ou le recouvrir de tout type de parement de façade et créer de ambiances différentes en fonction des souhaits.

Immosnews : Quels sont vos objectifs ?

Philippe Zivkovic : Nous allons construire en 2016, environ 200 logements. Dès 2017, ce sera 500 logements qui verront le jour et à partir de 2018, nous souhaitons commercialiser 700 à 800 logements par an.

Nous avons plusieurs opérations en cours sur Issy-les-Moulineaux, Ris-Orangis (voir ci-dessous), Saint-Ouen, Rueil-Malmaison, ...

*Propos recueillis par
Paul-André Pelloux
et Thomas Binet.*



«Un immeuble nouvelle génération»

Promicea a lancé le chantier d'un immeuble de 140 logements en bois massif CLT dans la commune de Ris-Orangis. Ce sera le plus grand immeuble européen en bois massif.

«Quai de la Borde» est un programme de 8.800 m² situé au sein de l'Ecoquartier des Docks de Ris.

Cette opération a été acquise par Immobilière 3F, avec laquelle Promicea a conclu un partenariat pour réaliser des logements sociaux aux caractéristiques environnementales exemplaires.

C'est une nouvelle génération de bâtiments à très basse empreinte carbone qui est en train de voir le jour. Grâce au bois massif CLT, cet immeuble va stocker 880 tonnes de CO₂, soit l'équivalent des émissions de carbone générées par les besoins en chauffage et eau sanitaire de cet immeuble pendant 88 ans !

Cet immeuble a également reçu le prix du Programme Durable de l'année des Trophées du logement et des territoires.

La Française, un frenchie à la conquête du monde



LA FRANÇAISE
investing together

Marc Bertrand

Directeur Général La Française REIM

Immosnews : Pouvez-vous nous présenter La Française ?

Marc Bertrand : La Française s'est transformée au fil des années pour devenir un acteur beaucoup plus complet qu'il y a 15 ans. Nous avons procédé à divers rapprochements, nous permettant d'être un groupe d'asset management au sens large. Nous représentons à La Française REIM un encours d'actifs de 13 milliards d'euros sur un ensemble de 52 milliards pour le Groupe dans sa globalité. Le profil de notre patrimoine se décompose de la façon suivante : 3,8 millions de m² gérés soit 1 500 immeubles pour 5 700 locataires. Nous employons 550 personnes dont 130 personnes dans l'immobilier, autant dans les valeurs mobilières, 40 sur les produits structurés et enfin le reste des collaborateurs intervient sur les fonctions transversales, à savoir : RH, marketing, contrôle, ... L'immobilier est devenu un des piliers principaux, même si historiquement il était présent au début de l'aventure, du Groupe La Française. Cela pour préciser que notre transformation ne s'est pas seulement traduite par un changement de nom (l'UFG devenant La Française) mais bien un positionnement qui a évolué en intégrant une palette de métiers dans l'immobilier beaucoup plus complète et un ancrage à l'international affirmé et assumé. Nous avons également effectué le choix d'un développement post-crise en 2008 mêlant à parité une croissance organique et de partenariats dans des domaines où nous jugions que des échanges croisés faisaient sens et seraient porteurs de valeurs, augmentant de facto notre palette d'expertise au sein du Groupe.

Nous avons levé, en 2015, 2 milliards d'euros permettant de faire 1,5 milliards d'investissement. Ce fut à ce titre une année très forte en développement. Nous pensons être dans les mêmes proportions en 2016, dans un environnement de taux avantageux tout en sachant que le facteur limitant étant le gisement d'investissement. Nous produisons, également, un certain nombre d'arbitrages afin de rééquilibrer nos portefeuilles.

Immosnews : Quelle est votre stratégie d'investissement ?

Marc Bertrand : Nous allons monter en puissance sur les résidences gérées. Nous allons continuer à investir dans les domaines du bureau et du commerce, mais aussi dans immobilier de services (hôtels de loisirs, résidences seniors et étudiants, ...) Pour exemple, nous avons mis en place un fonds dédié au viager et nous cherchons à diversifier nos actifs vers des solutions immobilières trans-générationnelles auxquelles nous croyons très fortement. Ce développement ne se fera pas qu'en France, nous allons chercher à développer notre French Touch à l'international !

Immoscopie

Dashboard

Répartition des encours
de La Française GREIM par secteur

Bureaux	55 %
Commerces	15 %
Habitation	10 %
Activités	9 %
Hôtels	5 %
Vignobles	1 %
Autres	4 %

Répartition des encours
de La Française GREIM par activité

Immobilier direct	82 %
Capital Investissement	8 %
Dette immobilière	6 %
Immobilier coté	2 %
Vignobles & Autres	1 %

(données 2015)

Répartition des encours
de La Française GREIM par solution

Fonds collectifs	45 %
Fonds à capital fixe	29 %
Clubs-Deals	5 %
Fonds dédiés	21 %

Propos recueillis par
Paul-André Pelloux
et Thomas Binet.

Transactions Astime

Retrouvez nos produits à la location ou à la vente dans la rubrique «nos offres» sur astime.fr

34 m² de bureaux
(Loyer : 450 € HT/HC/M²/an)
Preneur : CLEYADE
20 rue Michelet - 92 Boulogne-Billancourt
Transaction : location

420 m² de bureaux
(prix : 4 155 € HT/m²)
Preneur : ACE CONSEIL
28 rue Solférino - 92 Boulogne-Billancourt
Transaction : Vente

882 m² de bureaux
(prix : 2 778 € HT/m²)
Preneur : SCIM3F
102 rue du Point du Jour - 92 Boulogne-Billancourt
Transaction : Vente

110 m² de bureaux
(Loyer : 280 € HT/HC/M²/an)
Preneur : GAUTIER PATRIMOINE
9 rue Henri Martin - 92 Boulogne-Billancourt
Transaction : location

181 m² de bureaux
(loyer : 300 € HT/HC/M²/an)
Preneur : FAST LANE
135 rue de Billancourt- 92 Boulogne-Billancourt
Transaction : location

37 m² de bureaux
(Loyer : 255 € HT/HC/M²/an)
Preneur : GLOB'EAU PRODUCTIONS
43 rue de Silly - 92 Boulogne-Billancourt
Transaction : location



Septime, élue président de l'Aproma

Lors de son assemblée générale du 6 avril 2016, l'Aproma (Association des Property Managers) a procédé à l'élection de son président et au renouvellement de son bureau.

Septime, représentée par son président, Paul-André Pelloux, a été élue président pour un mandat de 2 ans.

Les membres du bureau sont :

- Nexity Property Management, représentée par son président directeur général, Bertrand Cote, qui est vice-président.
- Telmma représentée par son président, Jean-Philippe Pfertzel, qui est trésorier.
- Yxime, représentée par son directeur général, Patrice Cailly, qui est secrétaire.
- BNP Paribas Real Estate Property Management France représentée par son président du directoire, Jean-Claude Tanguy.
- Picard Gestion Active, représentée par son président directeur général, Jean-Jacques Picard.

Créée en 2014, l'Aproma regroupe 20 sociétés adhérentes qui représentent aujourd'hui un chiffre d'affaires de plus de 200 millions d'euros et 2 000 collaborateurs gérant 70 millions de m² d'immobilier de bureaux, commerces, logistique et locaux d'activité pour le compte d'investisseurs professionnels français et internationaux.



Groupe Pelloux



**« Mieux vaut
prévenir que
guérir ! »**

**➔ Un syndic référent
pour vos actifs tertiaires en copropriété**

septime.fr

limiter le nombre de ses Property Managers est une évidence...
Pourquoi n'en serait-il pas de même pour vos syndicats ?

Pour tous vos biens s'inscrivant dans le cadre d'une copropriété,
d'une ASL ou d'une AFUL,
Septime vous propose de devenir votre syndic de référence.

Membre fondateur

 **septime**
gestion

 Association
DES **PROPERTY**
MANAGERS