

Focus
Le Groupe Pelloux à Lyon

Rencontre
Jean-Marc Coly
Amundi Immobilier

Actualité
Immostime se développe en immobilier commercial
Astime à la conquête de nouveaux territoires



«Virtute duce, comite fortuna»
avec la fortune pour compagne et le courage pour guide
Devise de la ville de Lyon



Lyon

Lyon : ancienne capitale des Gaules

Ville chargée d'histoire, s'il en est est pour autant résolument tournée vers l'avenir...

Lyon est la troisième commune de France avec plus de 500 000 habitants. Elle est également la préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes et le siège de la métropole de Lyon rassemblant ainsi 59 communes et 1 336 994 habitants. Lyon jouit d'une politique d'expansion portée par son attrait économique croissant. Elle est devenue attirante pour les investisseurs et le monde des affaires. Cela lui confère, à l'échelle française et européenne, un véritable statut de ville dynamique dans laquelle la croissance est une des plus rapides. Pour accompagner cette demande, la ville de Lyon s'est dotée de projets dynamiques dans les domaines de l'économie, du cadre de vie, de l'urbanisme ou encore de la médecine.



Lyon
Place Bellecour



Marché Lyonnais : Le marché du bureau à Lyon se porte bien et souligne le dynamisme économique et tertiaire du territoire.

Selon les chiffres de la FNAIM Entreprises de Lyon, 2015 est une année exceptionnelle en terme de volume de transactions sur plusieurs segments du marché. On enregistre une hausse de la demande placée à la fois sur le segment logistique et le segment bureaux, avec des niveaux respectifs à 382 530 m² (+28 %) et 272 153 m².

Parallèlement, l'investissement de bureaux atteint les 760 millions d'euros, ce qui représente une hausse significative de 30% par rapport à 2014. Par ailleurs, 456 200 m² de bureaux étaient disponibles à fin 2015 dont 1/3 de neuf. Le loyer moyen en bureau neuf se situe à 200 €ht en moyenne jusqu'à 295 €ht au maximum. Le coeur de marché se positionne entre 140 et 190 €ht/m² avec des montants inférieurs pour des immeubles anciens (100-140 €ht/m²). Pour ce qui est du 1^{er} semestre 2016, les premiers indicateurs observés laissent percevoir un certain équilibre.

Septime : le rugissement d'un Lyon !



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

Après avoir passé près de 15 ans au sein de l'emblématique immeuble BBC à Lyon, Septime a emménagé en juin 2012 quai Fulchiron dans l'immeuble Rive de Saône, toujours dans le 5^{ème} arrondissement.

La direction régionale de Septime et de l'agence lyonnaise sont sous la responsabilité de Julia Goudot. Sa zone d'intervention couvre Lyon et sa région ainsi que Grenoble, Dijon, Clermont-Ferrand et Valence.

L'agence Septime Lyon gère un patrimoine mixant les constructions neuves et anciennes comprenant des actifs en bureaux, en locaux et centres commerciaux ainsi qu'en locaux d'activités et de logistique. Cela représente 40 immeubles soit environ 200.000 m².

Septime Lyon s'inscrit dans la relation durable avec ses clients. Certains mandats de syndic de copropriété sont présents au sein de l'agence depuis plus de 15 ans. Le portefeuille de mandats se décompose en 9 mandats de gestion locative, 12 mandats de gestion déléguée (technique ou charges) et 15 mandats de syndic, ASL et AFUL.

Parmi ses mandants, Septime Lyon compte : La Française, La Macif, La Financière Teychené, Proudreed et de nombreux investisseurs privés locaux. Elle a également dans ses clients locataires de très nombreuses sociétés parmi lesquelles : Danone, Transports Jammet, Groupe SNI, Carrier, Maisons du Monde, Pimkie, Stockomanie, Gifi, ...



Amundi, d'un monde à l'autre !

Du latin «Mundi» qui signifie monde et AM pour asset management, Amundi est un groupe résolument tourné vers l'international.



Dans le cadre des Rencontres d'Immosnews, nous sommes allés rendre visite à Jean-Marc Coly, Directeur général d'Amundi Immobilier. Titulaire du diplôme supérieur de Notariat et d'un DESS de droit notarial de l'Université Paris 2 Assas, Jean-Marc Coly a commencé sa carrière comme notaire (1982-1993). Il s'est spécialisé en gestion d'actifs immobiliers en rejoignant La Française AM comme Directeur Général de la filiale de gestion immobilière (1993-2014). Il était précédemment en poste chez Altarea Cogedim (2014-2015).

Immosnews : Pouvez-vous nous présenter Amundi ?

Jean-Marc Coly : Amundi se classe au premier rang européen et au neuvième rang mondial de l'industrie de l'asset management avec 1.000 milliards d'actifs sous gestion. Notre groupe est implanté dans près de 30 pays et offre une gamme complète de produits, couvrant toutes les classes d'actifs. Amundi intervient, également, pour proposer des solutions d'épargne adaptées aux besoins de plus de 100 millions de clients particuliers à travers le monde et construit pour les clients institutionnels des produits sur mesure adaptés à leur activité et leur profil de risque. Amundi est née du rapprochement des expertises de gestion d'actifs de deux groupes bancaires ; à savoir le Crédit Agricole S.A. et la Société Générale. Avec ce partenariat, les deux groupes affirment une vision commune de la gestion d'actifs permettant de servir plus efficacement leurs clients.

Immosnews : Quelle position occupe Amundi Immobilier au sein d'Amundi ?

Jean-Marc Coly : Amundi Immobilier est la société de gestion du Groupe Amundi spécialisée dans le développement, la structuration et la gestion de fonds immobiliers destinés aux investisseurs particuliers, aux banques privées et leurs distributeurs, aux institutionnels, aux grandes entreprises et professionnels de l'immobilier. Notre entité est composée d'une centaine de collaborateurs et nous gérons à fin 2015, 13 milliards d'actifs. Nous atteindrons, très probablement, 20 milliards d'ici fin 2016. En dehors de la France, nous sommes implantés en Italie, au Luxembourg et au Maroc. Au sein d'Amundi, figure un secteur d'activité baptisé «Actifs Réels et Alternatifs» placé sous la responsabilité de Pedro Arias (dans lequel est installé Amundi Immobilier) et qui représente un des créneaux de développement du Groupe. A l'intérieur de cette activité, réside, l'immobilier, le private equity, l'infrastructure, la dette immobilière, et tout ce qui relève des actifs de transition énergétique. La volonté de développement est de toucher les professionnels et les particuliers tant en France qu'à l'étranger. Dans cet esprit, nous concevons des produits de placement (équivalent d'un OPCI, SCPI) pour des particuliers dans les pays étrangers dans lesquels le groupe a des réseaux de distribution. Nous avons commencé par la République Tchèque, vont venir l'Autriche, l'Italie. Pour ce qui relève des institutionnels, Amundi étant très puissant en Asie (Japon, Corée, Chine), nous allons aller à leur rencontre soit pour les faire venir investir en Europe, soit pour les faire entrer dans des fonds qu'on créera.



Immosnews : Comment se répartissent vos investissements ?

Jean-Marc Coly : Compte-tenu des volumes collectés, l'univers d'investissement français ne suffit pas à correctement mutualiser nos risques. Cela nous amène, donc, à nous intéresser au marché immobilier européen qui représente 250 milliards d'euros contre 25 milliards pour la France ! Ces marchés, hors hexagone, nous assurent plus de choix et nous procurent une meilleure mutualisation de nos risques locatifs et immobiliers. Pour exemple, nous avons beaucoup investi en Allemagne dont les perspectives économiques y sont favorables, les taux de rendement satisfaisants, les loyers sont relativement raisonnables et stables ainsi que les taux d'intérêt de nos financements extrêmement faibles. D'autres pays, comme les Pays-Bas et l'Angleterre ont fait l'objet d'investissement de notre part et nous regardons avec intérêt, des marchés du sud de l'Europe, comme l'Espagne et l'Italie. Malgré cette diversification, la France reste un secteur majeur de nos investissements en raison de la taille de son marché et de la diversité de ses utilisateurs. Nous pensons également que la perspective d'augmentation des loyers se profile dans le cadre de la reprise économique.

Immosnews : Vous avez évoqué l'Angleterre, comment percevez-vous la situation suite au Brexit ?

Jean-Marc Coly : Aujourd'hui, personne ne sait où on en est réellement en Angleterre... Il faut quand même rappeler que le marché était déjà haut et ils auraient dû de toute façon le corriger. La situation générée par le Brexit a seulement accéléré ce qui aurait dû se produire. En revanche, nous sommes loin de la catastrophe annoncée et il est fort probable qu'après certains ajustements à la marge, Londres restera la capitale que nous connaissons.

Immosnews : Vous êtes souvent intervenu pour dire que la réglementation, entre autres celle sur les baux, n'était pas adaptée aux enjeux d'aujourd'hui. Qu'entendez-vous par là ?

Jean-Marc Coly : Aujourd'hui, le système en vigueur est inégalitaire. Quand les valeurs sont à la baisse, le locataire peut venir vers vous pour négocier une baisse. En revanche, si elles sont à la hausse, le propriétaire ne peut pas obtenir de revalorisation du loyer. Le rapport de force est clairement en défaveur du propriétaire et c'est la raison pour laquelle je plaide pour qu'on repense le bail commercial et qu'il devienne plus équilibré. On pourrait s'inspirer de ce qui est fait dans l'habitation, quand on met en place un observatoire des loyers qui sert de base pour les loyers des locataires et qui permet de réactualiser les valeurs. Il faut que nous sortions de ce déséquilibre en voyant à période régulière notre locataire et trouver avec lui, un loyer plus conforme à la situation du marché.

Immosnews : Quelle est votre stratégie d'investissement en France ?

Jean-Marc Coly : Nous sommes majoritairement investis sur Paris et sa région. Nous sommes, également, intéressés par les régions en fonction de la taille des marchés et des rendements obtenables. Nous investissons donc plutôt sur des immeubles en VEFA avec des locataires ou au moins une partie sécurisée. Nous regardons d'autres classes d'actifs en dehors des bureaux ; à savoir : l'hôtellerie, locaux d'activité, logistique, commerce, résidences service, co-working, ... pour capter des rendements plus élevés. Nous commençons à regarder les investissements à partir de 15 à 20 millions d'euros.

Immostime se développe dans l'immobilier commercial



Septime propose à ses clients, à travers sa filiale Immostime, des actions de marketing, communication et d'animation pour centres commerciaux, galeries marchandes et retail parks.

Immostime a pour vocation dans cette nouvelle activité de concevoir et mettre en place des stratégies d'augmentation de trafic et de fidélisation des enseignes des sites concernés.

Le Groupe Pelloux connaît bien les problématiques des enseignes qui doivent chaque jour se réinventer pour développer leurs marques dans un monde où l'immédiateté et l'éphémère entravent les stratégies classiques.

« Notre Groupe est présent dans les métiers de l'immobilier depuis plus de 50 ans. Nous avons acquis des savoir-faire sur différentes classes d'actifs. Dorénavant, nous souhaitons élargir notre palette de services en matière d'immobilier commercial.

A travers notre filiale Immostime placée sous la responsabilité de son Directeur Général Thomas Binet, nous avons mis en place un département dédié à l'immobilier commercial spécialisé en marketing, communication et animation commerciale.

Qui peut mieux qu'un professionnel de l'immobilier pour comprendre et traduire les attentes d'autres professionnels de l'immobilier » précise Paul-André Pelloux, Président du groupe.

immostime.fr

Astime à la conquête de nouveaux territoires

Par sa logique de proximité, Astime est devenu en quelques années un acteur reconnu de la transaction en petites et moyennes surfaces sur Boulogne-Billancourt, Saint-Cloud, Issy-les-Moulineaux et les 15^{ème} /16^{ème} arrondissements de Paris.

Avec plus d'une cinquantaine de transactions par an, Astime est un des conseils en immobilier d'entreprise les plus efficaces de la boucle sud. Fort de son succès et accompagné par certains mandants, Astime élargit aujourd'hui son périmètre d'intervention à Paris 8^{ème} et progressivement s'étendra sur le 17^{ème} arrondissement de Paris, Neuilly-sur-Seine et Levallois-Perret.

Déjà opérateur opportuniste pour des entreprises utilisatrices, Astime se dote maintenant d'une nouvelle équipe dédiée à ce secteur pour le quadriller et s'y développer.

Elle est placée sous la responsabilité de René Moundzika en qualité de Directeur du développement et appliquera les recettes qui ont fait la légitimité et la reconnaissance d'Astime : écoute, conseil, réactivité et service.



René
Moundzika

Titulaire d'un Master 2 en ingénierie immobilière, René Moundzika a été amené successivement à collaborer avec : Gemofis (Advenis), Cushman & Wakefield, Groupe Idec et plus récemment avec Gis Global avant de rejoindre maintenant le Groupe Pelloux.

astime.fr

Transactions Astime

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

614 m² de bureaux
(Loyer : 260 € HT HC/m²/an)
Preneur : Manexi
696 rue Yves Kermen - 92 Boulogne
Transaction : location

109 m² de bureaux
(Loyer : 295 € HT HC/m²/an)
Preneur : Partenaires Crêches
66 rue des Tilleuls - 92 Boulogne
Transaction : location

51 m² de bureaux
(Loyer : 257 € HT HC/m²/an)
Preneur : IKHULA
54 rue de Billancourt - 92 Boulogne
Transaction : location

104 m² de bureaux
(Loyer : 280 € HT HC/m²/an)
Preneur : Les Aiguilleurs
42 rue de l'Est - 92 Boulogne
Transaction : location

274 m² de bureaux
(Loyer : 280 € HT HC/m²/an)
Preneur : Splash Toys
83-87 rue de Paris - 92 Boulogne
Transaction : location

94 m² de bureaux
(prix : 5 880 €/m²)
Preneur : Sidmia
21 rue Béranger - 92 Boulogne
Transaction : vente

59 m² de bureaux
(prix : 5 900 €/m²)
Preneur : Steplog
69 avenue Morizet - 92 Boulogne
Transaction : vente

147 m² de bureaux
(Loyer : 380 € HT HC/m²/an)
Preneur : Web Atrio
13 place de Châteaudun - 75009 Paris
Transaction : location

175 m² de bureaux
(Loyer : 290 € HT HC/m²/an)
Preneur : Auteuil Capital
12 rue d'Anjou - 92 Boulogne
Transaction : location

54 m² de bureaux
(Loyer : 80 € HT HC/m²/an)
Preneur : Novabook Edition
Nord de Caen
Transaction : location

90 m² de locaux d'activités
(Loyer : 70 € HT HC/m²/an)
Preneur : Gagneux
Est de Caen
Transaction : location

140 m² de bureaux
(Loyer : 220 € HT HC/m²/an)
Preneur : In Extenso
Centre-ville de Caen
Transaction : location

143 m² de bureaux
(Loyer : 175 € HT HC/m²/an)
Preneur : Erdf
Centre-ville de Caen
Transaction : location

225 m² de locaux commerciaux
(Loyer : 350 € HT HC/m²/an)
Preneur : Crédit Agricole de Normandie
Centre-ville de Caen
Transaction : location

1 000 m² de bureaux
(Loyer : 85 € HT HC/m²/an)
Preneur : Crédit Agricole de Normandie
Nord de Caen
Transaction : location

280 m² de bureaux
(Loyer : 65 € HT HC/m²/an)
Preneur : SSI
Ouest de Caen
Transaction : location

63 m² de bureaux
(Loyer : 95 € HT HC/m²/an)
Preneur : Société Exofood
Nord de Caen
Transaction : location





Groupe Pelloux



Rentrée des Classes



Septime est le principal property manager tertiaire national et indépendant.

Avec l'expérience acquise auprès de nos clients institutionnels et privés, français et internationaux ainsi que notre réseau d'agences intégrées, nous vous offrons des solutions de gestion sur mesure partout en France.

septime.fr

 **Septime**
gestion

Bureaux ■ locaux d'activités ■ Commerces