

## L'Odysee d'un chantier d'envergure, l'année à 25 Md€, le coworking séduit toujours

#193 On rembobine les actus de la semaine ! Comme chaque vendredi, CFNEWS IMMO revient sur les dernières annonces du marché, petites et grandes, qui ont fait parler les spécialistes du real estate.



Vue aérienne du projet Odyssey, porté par Primonial REIM, à La Défense.

### Des chantiers se lancent





Les trois tours du projet Odyssey, à La Défense.

Huit jours avant d'avoir mis un terme définitif au [projet Hermitage](#), l'établissement public **Paris La Défense** a pu acter le lancement d'un nouvel ensemble immobilier d'envergure sur son territoire : les trois tours de grande hauteur du programme Odyssey portées par **Primonial REIM**. Le 20 décembre dernier, la préfecture des Hauts-de-Seine a délivré le permis de construire de ce nouveau projet mixte de 140 643 m<sup>2</sup> de surface de plancher, qui sera érigé en lieu et place de l'ex siège de Saint-Gobain (l'ensemble Miroirs acquis en 2016 et logé dans le portefeuille de la SCPI Primopierre). Cet ensemble immobilier, situé sur la commune de Courbevoie (avenue d'Alsace), fait la part belle aux bureaux, totalisant 111 531 m<sup>2</sup> aux côtés de 19 698 m<sup>2</sup> d'hébergements hôteliers, et environ 9 414 m<sup>2</sup> de restaurants et commerces, sur une surface de terrain de 9 904 m<sup>2</sup>.

Un peu de patience avant de découvrir Flora. **Woodeum** vient d'acquérir auprès de Paris La Défense, un terrain situé dans la [ZAC des Groues à Nanterre](#), près du premier quartier d'affaires d'Europe. Cette opération bois et bas carbone, imaginée par le promoteur, en concertation avec la Ville de Nanterre et l'établissement public, proposera 1 700 m<sup>2</sup> de bureaux, 700 m<sup>2</sup> de commerces et 88 logements, comprenant de l'accession libre, de l'accession à prix maîtrisé, du logement social et du logement locatif intermédiaire. Cette résidence, imaginée par les architectes Mickael Green & CALQ, vise l'obtention du label BBCA et les exigences de la nouvelle réglementation environnementale, RE2020.



L'ancien couvent Saint-Joseph à Senlis

Une renaissance pour l'ancien couvent Saint-Joseph. C'est au sud de l'Oise, à Senlis que le spécialiste de la rénovation de prestige **Buildinvest**, rénove cet édifice du XIX<sup>e</sup> siècle, bénéficiant de 42 ha classés en secteur sauvegardé. Au total, la



future résidence Saint-Joseph accueillera 38 logements, de 29 à 89 m<sup>2</sup>, allant de 167 523 € à 576 338 € et ouverts aux dispositifs Malraux et Denormandie. La livraison de cette troisième tranche est prévue pour la fin de l'année.

## Les chiffres de ce début d'année



Les fonds se lancent le défi de la neutralité carbone d'ici 2040.

Les chiffres du 4e trimestre sont désormais connus. Selon **ImmoStat**, en France, le montant global des investissements en immobilier d'entreprise (bureaux, logistique, commerce) pour l'année 2021 est de **24,9 Md€**, en baisse de 8 % par rapport à 2020. En Île-de-France, ce montant est de **14,7 Md€**, en baisse de 25 % par rapport à 2020. Le prix moyen des bureaux achetés en Ile-de-France au cours du 4e trimestre 2021, tous types confondus, s'élève à **8 220 €/m<sup>2</sup>** (droits inclus) ce qui représente une hausse de 1 % sur un an.

Côté demande placée, pour l'année 2021, pour les bureaux en Île-de-France, elle s'élève à **1 853 400 m<sup>2</sup>**, soit une hausse de 32 % par rapport à 2020. Toujours selon ImmoStat, groupement qui réunit BNP Paribas Real Estate, CBRE, JLL et Cushman & Wakefield.

Sur le chemin de la neutralité carbone. D'après l'étude de **JLL** " Vers des bureaux bas carbone ", sur l'année 2021, **68 %** des entreprises ont intégré la réduction de l'empreinte carbone à leur stratégie de développement durable. Toutefois, seules **37 %** des entreprises s'estiment matures en termes de mesures et de *reporting*, et plus des trois quarts indiquent ressentir un manque de soutien de leurs ambitions par les bailleurs, ainsi qu'un manque d'incitation des collectivités.





La dimension sociétale du logement intermédiaire attire les investisseurs. © Christophe Caudroy pour l'Atelier parisien d'urbanisme.

Un marché du logement jugé résistant par la **FNAIM** en 2021, avec un volume de transactions estimé à **1 182 000 ventes** sur l'ensemble de l'année, contre 1 067 000 ventes en 2019 et 1 024 000 en 2020. Les prix, quant à eux, ont affiché une hausse de **7 %** sur l'année, plus particulièrement sur les maisons, dont les prix ont augmenté de 8,1 % en 2021 contre 6,6 % en 2020. Enfin, alors que les prix ont stagné à Paris, ils ont connu une hausse de 6,3 % en moyenne dans les dix plus grandes villes, et de 12,2 % dans les stations balnéaires.

Le bilan de l'année 2021 n'est pas terminé. Du côté des SCPI et des OPCI, **Mazars** en collaboration avec l' **Aspim** , a mené une étude sur les indicateurs clés utilisés par les FIA immobiliers grand public, et observe la montée en puissance des critères ESG dans les politiques d'investissement des fonds. Plus de **95 %** des OPCI en actif net et **15 %** des SCPI en capitalisation ont déjà vu leurs démarches ESG validées par le label ISR. La stratégie ESG a été développée par **76 %** des SCPI dans les rapports annuels de 2021, contre 47 % l'an passé, et **42 %** des OPCI contre 33 % en 2020. Quant au niveau d'endettement moyen, il est en hausse ces dernières années : fin 2020, il est estimé à 17 % pour les SCPI et 13 % pour les OPCI.

Parlant d'ISR, **Midi 2i** a bouclé l'année avec l'obtention de ce label pour sa jeune SCPI Aedificis, faisant d'elle la douzième SCPI régionale à l'obtenir. Créé en 2019, ce véhicule investit dans des métropoles régionales, essentiellement des immeubles de bureaux, de commerces et de logistique, en vue d'obtenir 5 % de taux de distribution sur valeur de marché.

## Nouvelle année, nouvelles livraisons

**Perial Développement** livre des bureaux au groupe Orange. C'est dans le quartier Interives à Fleury-les-Aubrais, près d'Orléans, que le gérant d'actifs a livré cet immeuble de 6 500 m<sup>2</sup>, dont l'architecture est signée AIA Life Designer.



Famille du média : **Portails, Agrégateurs**Audience : **9669**Sujet du média : **Maison-Décoration****7 Janvier 2022**Journalistes : **Coralie****Artus**Nombre de mots : **11688**

La résidence étudiante située au 4 allée Alice Guy, Dijon ©Eiffage

Une première livraison pour l'OPPCI Immobilier Impact Investing de **Swiss Life Asset Managers France** . [Le véhicule, créé en 2019](#) en partenariat avec **Cedrus & Partners** , a réceptionné une résidence étudiante située à Dijon. Située au 4 allée Alice Guy, elle est composée de 145 appartements sur 2 700 m<sup>2</sup>, acquise en vefa auprès d'Eiffage. L'ensemble a été érigé sur un terrain de 6,5 ha, se déploie au total sur 70 000 m<sup>2</sup>, et se compose de bâtiments historiques rénovés et de constructions neuves, afin d'accueillir, entre autres, des cinémas, une résidence services seniors, des logements...

Coupé de ruban aussi pour **Cogedim** (Altarea) et **Coffim** , qui livrent Carré Peupliers, un projet intimiste situé au coeur d'Issy- les-Moulineaux. Ce nouvel ensemble signé par l'agence PPX, se compose de 40 logements, dont 8 vendus à **CDC Habitat** .

Au terme d'un projet de six mois, ce sont 1600 m<sup>2</sup> que **CDB** a réinventé pour son client **Jacquet Brossard** . Depuis juin dernier, 202 collaborateurs ont donc déménagé au sein de l'immeuble Magnetik, dans le 14e parisien.

## On partage ?

Une sixième adresse en Île-de-France pour **IWG** , sous l'enseigne HQ. Situé au 29 rue Blanche (Paris 9e), l'actif opéré par le spécialiste des espaces de travail flexible, s'étend sur 873 m<sup>2</sup>, ouvert 24h/24, 7 j/7 et est équipé de 141 postes de travail, répartis sur six étages. IWG (Regus, Spaces, HQ, Signature by Regus et Stop&Work) compte à date, un réseau de 3 400 sites, étendu sur 120 pays à travers le monde.





Vue de la rue des Petites Écuries, à Paris. © Google Maps

Retrouvez le partenariat entre la **RATP Real Estate** et **Morning** rue des Petites Ecuries. (Paris 10e). La filiale du groupe RATP [ouvre son premier espace](#) de *corpworking* en partenariat avec Morning, sous la marque Urban Station, afin d'accueillir une cinquantaine de personnes. C'est Joone, spécialiste des produits d'hygiène et de soin, qui prendra possession des lieux pour une durée de seize mois.

## Les nouveautés



Le quartier Les Chartreux à Moulins accueille des logements sociaux



Ne dites plus Foncia mais **Emeria**. Le groupe de services immobiliers, qui a bouclé [un quatrième LBO](#) en 2021, change de nom et regroupe, à travers l'Europe, des marques spécialisées dans la gestion de copropriétés et la gestion locative, l'achat et la vente, le *property management*, et propose une large gamme de services immobiliers, tels que des états des lieux ou encore diagnostics techniques au courtage en assurances.

La bonne initiative ! La **Banque européenne d'investissement** met en place une nouvelle ligne de financement de 1 Md€ avec **la Banque des Territoires** (Caisse des Dépôts) pour accélérer la mise en oeuvre des projets de rénovation thermique des organismes de logement social. Grâce à ce financement, elle pourra continuer à accorder des prêts à taux fixe à tous les opérateurs en complément de son offre en Eco prêt.

## Fraîchement nommés



Christi Karandikar, Unibail-Rodamco-Westfield

C'est dotée d'une expérience internationale, que **Christi Karandikar** devient directrice générale exécutive, directrice des ressources humaines et membre du comité exécutif chez **Unibail-Rodamco-Westfield**. Elle était depuis 2019, vice-présidente exécutive des ressources humaines du groupe, aux États-Unis, et a exercé au sein du groupe Warner Media et du groupe de services professionnels Accenture. Désormais, elle répondra à Sylvain Montcouquiol depuis Paris.





Emmanuel Bousson, CBRE

**Daniel Tchenio** , directeur de l'agence CBRE Marseille, devient président de la Commission Immobilière d'entreprises de la **FNAIM** Aix-Marseille-Provence, il sera en charge de redynamiser le marché de l'immobilier d'entreprise à Marseille, avec l'appui de CBRE.

Basée à Londres, **Julie Townsend** est nommée responsable ESG pour l'Europe et l'Asie chez **PGIM Real Estate** . Elle travaillera dans l'équipe de Christina Hill, *global head of ESG* et *head of Americas Asset Management* .

C'est à Lyon que **CBRE** nomme un nouveau directeur bureaux pour la capitale des Gaules. **Emmanuel Bousson** aura pour mission de renforcer le positionnement du *broker* sur le marché des grandes surfaces et de manager une équipe de sept personnes.

