

DOSSIER DE PRESSE

Jun 2011

CONTACT PRESSE

BOUWFONDS MARIGNAN IMMOBILIER

Elizabeth GEORGES

Tél +33 (0)1 49 64 15 36

Port. +33 (0)6 14 17 14 59

Fax +33 (0)1 49 64 15 10

Mail : e.georges@bouwfonds-marignan.com

www.bouwfonds-marignan.com

Sommaire

Conjoncture : une année sous l'influence des échéances électorales

- Marché du neuf très soutenu fin 2010, le rythme des ventes en observation au premier trimestre 2011

Une stratégie de développement forte pour Bouwfonds Marignan

- Adapter le développement aux évolutions du marché
- Résultats 2010 : conformes aux objectifs
- 2011 : stratégie et premiers résultats
- Structurer la présence du Groupe en régions
- Privilégier les projets ambitieux et innovants
- Immobilier d'entreprise : la puissance financière de l'actionnaire

Bouwfonds Marignan, promoteur engagé

- RSE et charte éthique pour concrétiser la responsabilité sociale du Groupe
- Les actions de mécénat
- L'art dans la ville, un engagement aux côtés des collectivités territoriales

La puissance d'un Groupe international

Opérations nouvelles et en cours

Autres références

Conjoncture : une année sous l'influence des échéances électorales

En 2011, face à un surcroît d'inflation et à des politiques économiques de plus en plus restrictives, la consommation des ménages reste faible. Face aux politiques d'ajustement budgétaire, les ménages européens puisent dans leurs réserves, impliquant une légère baisse du taux d'épargne. Mais la croissance bénéficie début 2011 d'une meilleure tenue de la demande des entreprises et du commerce mondial qui devrait permettre notamment au marché de l'immobilier d'entreprise de reprendre des couleurs. Les perspectives de croissance inégalement partagées au sein de la zone euro sont pleines d'aléas, sur fond de tensions sur les dettes souveraines. À l'inverse, si la crise des dettes souveraines venait à s'aggraver en Europe, il pourrait en résulter un surcroît d'attentisme de la part des ménages et des entreprises.


Marché du neuf très soutenu fin 2010, le rythme des ventes en observation au premier trimestre 2011.

Fin 2010, le volume des ventes de logements neufs avait enregistré une progression sur l'année de 6,8 % avec 115 051 lots, volume très proche des meilleures années de 2004 à 2007. Cette embellie après la crise de 2008 était principalement due au dispositif Scellier pour l'investissement locatif neuf. Depuis le début de l'année, les observateurs relèvent dans Paris intra muros un repli des transactions qui pourrait, à terme, faire baisser les prix de l'immobilier. La solvabilité des ménages est mise à mal par la relève des taux d'intérêt et les acheteurs solvables, de plus en plus exigeants, n'acceptent plus de payer cher des biens dont la valeur intrinsèque est discutable.

Le volume des transactions dans le neuf a subi une décélération au cours du 1^{er} trimestre 2011 avec 9 893 ventes vs 13 772 au 1^{er} trimestre 2010. La répartition entre Résidence Principale et Investissement Locatif est respectivement de 44 % et de 56 %.

Pendant les mois de février, mars et avril, le nombre total de **mises en chantier** de logements neufs a bondi de 30,4 % par rapport à la même période un an plus tôt, conséquence logique des livraisons de logements mis en vente en 2009 et 2010. Le nombre de permis de construire a seulement progressé de 9 % entre février et avril par rapport à la même période de 2010, même si il reste en hausse de 15,6 % sur une base annuelle.

Les prix ont continué de progresser aussi bien pour les appartements que pour les maisons anciennes, avec des disparités, selon les départements pour les maisons anciennes, selon les villes pour les appartements anciens. Les biens de qualité se vendent toujours plus cher, alimentant les statistiques pour expliquer la hausse des prix sur un marché dont le volume baisse significativement.



L'accession à la propriété est restée stable, nous pouvons espérer que le nouveau dispositif du Prêt à Taux Zéro amélioré (**PTZ+**) dont la nouvelle version a été signée début mai, permettra de créer une dynamique afin de rétablir, dans certaines régions, un meilleur équilibre de l'offre et de la demande de logements. Quand au dispositif « Scellier », son taux de réduction passerait de 22 % à 18 % en 2012 pour les bâtiments basse consommation, les professionnels craignent une nouvelle décote à 15 %.

Selon l'observatoire du Crédit Logement, **les taux d'intérêt** des crédits immobiliers se sont établis en moyenne à 3,82 % en mai contre 3,74 % en avril et 3,67 % en mars. Les taux des prêts remontent à un rythme moyen de 10 points de base par mois depuis novembre 2010 (3,22 %) et sont revenus à un niveau comparable à celui d'octobre 2009.

La durée moyenne des prêts consentis s'est établie à 211 mois en mai contre 208 mois durant le mois d'avril, selon Crédit Logement. Le coût relatif moyen des opérations réalisées a bondi en mai à 3,96 années de revenus, contre 3,87 années en avril - pratiquement son niveau d'avant la crise de 2008, selon les chiffres de Crédit Logement.

2011 devrait donc connaître une contraction des volumes avec une augmentation des prix pour les grandes métropoles.

Une stratégie de développement forte pour Bouwfonds Marignan

Adapter le développement aux évolutions du marché

Habitat

Promoteur national présent sur tout le territoire, Bouwfonds Marignan concentre son activité sur l'immobilier résidentiel urbain, son cœur de métier. Son intervention s'effectue avec la même considération pour les besoins du marché local, qu'il s'agisse de conduire une ZAC de grande envergure aux côtés d'un aménageur, d'élaborer un éco-quartier pour une collectivité territoriale ou de concevoir une nouvelle offre de logements à taille humaine dans une ville moyenne. Partout où il intervient, le Groupe confronte son expertise d'acteur national à la recherche constante de création de valeur : qualité de l'emplacement, pérennité architecturale, conception des plans de l'appartement adaptée au mode de vie de ses habitants.

Attentif à la solvabilité de ses acquéreurs, Bouwfonds Marignan puise dans son ancrage régional les atouts de la proximité. Sa bonne connaissance des publics cibles, investisseurs institutionnels ou particuliers, lui permet d'affiner pour chaque opération l'adéquation emplacement / produit / prix / prestations, que ce soit dans le cadre de l'accession libre ou aidée, ou de la vente en bloc.

Résidences services et résidences dédiées aux jeunes actifs

Bouwfonds Marignan se positionne parmi un acteur reconnu sur le marché des résidences services. Le Groupe a développé dans ce domaine de nombreuses références (résidences étudiantes, résidences de tourisme et d'affaires, résidence senior, thalassothérapie, EPHAD) afin de proposer des équipements associés à une réelle offre de services pour contribuer au bien-être et à la sécurité des résidents. Cette activité s'accompagne d'une politique de partenariat clairement affichée avec les collectivités locales et des exploitants solides et expérimentés.

Pour encourager et faciliter le parcours résidentiel de ses acquéreurs, Bouwfonds Marignan associe immobilier et services au sein d'une nouvelle offre de résidences dédiées aux jeunes actifs, dont la première réalisation est en cours de chantier à Nanterre.

Immobilier d'entreprise

L'activité tertiaire du Groupe adapte son développement aux évolutions du marché en prenant en compte les demandes des investisseurs et en se positionnant activement sur du foncier. De plus, son implication dans la maîtrise énergétique des bâtiments constitue, pour des investisseurs, un gage de qualité et d'adéquation avec la nouvelle réglementation exigeant que tous les permis de construire soient déposés BBC, dès 2011 (soit deux ans avant l'habitat). L'expérience de Bouwfonds Marignan dans ce domaine est reconnue et appréciée. Les bâtiments verts séduisent aussi bien les investisseurs que les locataires. Ces derniers souhaitent montrer leur adhésion au développement durable, mais aussi faire baisser leurs charges fixes de consommation énergétique. Enfin la stratégie du Groupe est aussi de se positionner sur le secteur de la restructuration où la demande est en augmentation. En effet, la mise aux normes du parc tertiaire ancien est inévitable. Aussi les projets se concentrent-ils essentiellement à Paris et en 1^{ère} couronne avec la volonté d'amplifier l'activité en régions en s'adossant sur l'organisation du Groupe.

Résultats 2010

Conformes aux objectifs, ils traduisent les choix stratégiques de l'entreprise.

Résultats financiers

- Chiffre d'affaires : **526,9 M€**
- Résultat d'exploitation : **32,2 M€**
- Résultat net (part du groupe) : **20,5 M€**
- Taux résultat net / chiffre d'affaires : **3,89 %**
- Montant des fonds propres : **88,3 M€** (vs 81,8 M€ en 2009)
- Endettement financier net : **25,4 M€**

Habitat

- **Augmentation du volume d'affaires de 48 % en 2010 (807,7 millions €)** par rapport à 2009 (544,7 M€). Il a ainsi quasiment **doublé en deux ans** puisqu'il était de 420,80 millions d'euros en 2008.
- **Progression du nombre de réservations : + de 29 %** pour atteindre 3.522 réservations nettes (4.392 en brut).
- Prix de vente moyen d'un logement Bouwfonds Marnage : **199 K€**
- Origine des réservations :
 - Résidence principale : **23 %** (dont 6 % en zone ANRU et 1 % au titre de la résidence secondaire)
 - Investissement locatif : **77 %**
 - Ventes en bloc : **21 %** dont les ¾ vers l'investissement social.
- **Forte augmentation des mises en chantier de 111 %** avec **4.086 lots**.
- Part de marché en augmentation de 2,5 % à **3 %** sur l'ensemble du territoire

Immobilier d'entreprises

- Réservation d'un immeuble à Châtillon de 24 830 m²
- Livraison en septembre 2010 de l'opération de Montreuil (Terra Nova 5 – 20.800 m²) en co-promotion avec Spie batignolles immobilier.

2011 : stratégie et premiers résultats

→ En habitat

- un portefeuille d'activités de plus de trois ans
- le lancement commercial de 5.000 lots
- un objectif de réservations de près de 4.000 lots

Les indicateurs de l'activité Habitat (à fin mai 2011) :

- **936** réservations nettes



- **10 %** par rapport à mai 2010 (1.024 réservations nettes hors vente en bloc)



- **4 %** d'investissement locatif par rapport à mai 2010

La part des investisseurs représentait **53 %** des ventes en mai 2010, elle est de **49 %** en mai 2011.

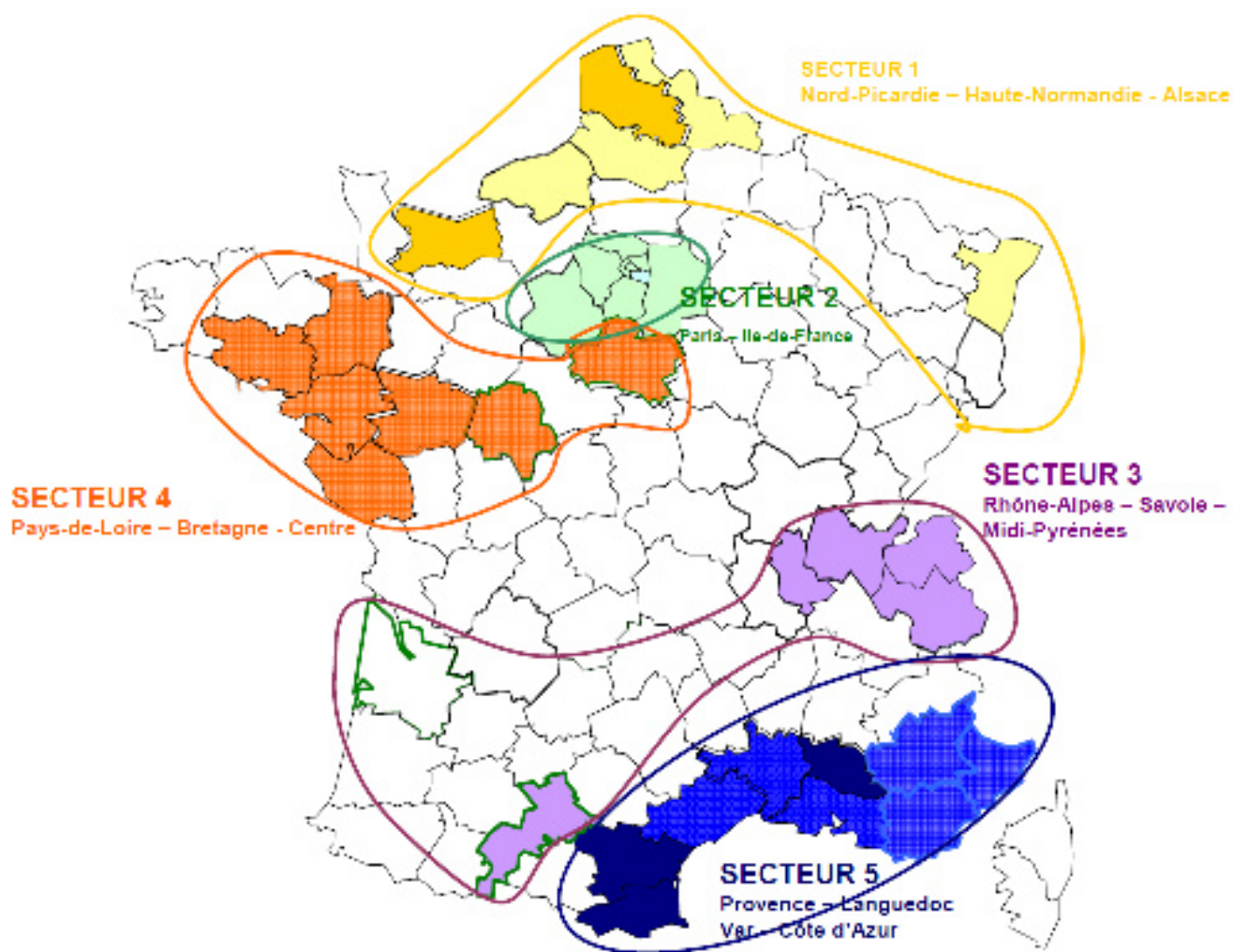
- Ratio d'écoulement de **13,6 %** (vs 17,8 % en 2010)
- Taux de désistement de **14,4 %** (vs 15 % en 2010)

→ En immobilier d'entreprises, un 1^{er} semestre dynamique

- **Juin 2011** : vente en blanc de l'immeuble « Le Skalen » à Châtillon pour le compte d'un fonds géré par Area Property Partner France : **113 M€**
- **Juillet 2011** : vente en blanc à Notapierre de l'immeuble « B. Initial » à Montreuil : **55 M€**

Organisation

- 6 grands secteurs dont la Direction Nationale Immobilier d'Entreprises
- 5 directions régionales
- 16 agences locales
- 270 salariés



Structurer la présence du Groupe en régions

Fortement ancré au cœur des régions, Bouwfonds Marignan s'est forgé l'image d'un acteur respectueux des sites, du patrimoine et des spécificités locales. Cette démarche exigeante, conjuguant concertation étroite au plan local, écoute et dialogue, l'a conduit à se mobiliser très tôt en faveur de la préservation de l'environnement.

Pour atteindre ses objectifs, Bouwfonds Marignan s'appuie sur un important maillage qui permet d'entretenir des relations de proximité avec l'ensemble des acteurs locaux. Conscient de l'efficacité qu'induisent la responsabilité et la maîtrise du terrain, le Groupe décentralise le pilotage des opérations tout au long de la chaîne de production pour se trouver au plus près de la demande et des préoccupations des acteurs économiques.

Autour de cinq grands secteurs, cinq directions régionales regroupent seize agences locales (Paris Ile-de-France, Nord-Picardie/Haute-Normandie/Alsace, Pays-de-Loire/Bretagne/Centre, Rhône-Alpes/Savoie/Midi-Pyrénées, Provence/Languedoc/Var/Côte d'Azur)

Fin 2011, Bouwfonds Marignan prévoit d'ouvrir sa 17^e implantation à Bordeaux : des négociations sont en cours dans le cadre d'un éventuel projet de croissance externe.

Un 6^{ème} secteur est dédié à l'immobilier tertiaire.

Privilégier les projets ambitieux et innovants


Considérant que l'éco-responsabilité s'élève désormais au rang d'urgence, le Groupe accentue constamment la mise en œuvre, sur des sites chaque année plus nombreux, de technologies innovantes visant prioritairement à réduire les besoins énergétiques et à économiser les ressources naturelles.

Le Groupe se positionne aujourd'hui comme un opérateur historique en matière de développement durable : certifié NF Logement démarche HQE® dès 2008, Bouwfonds Marignan confirme sa volonté de construire autrement pour préserver l'avenir.

Cet engagement fort mobilise toutes les compétences du Groupe autour de nouvelles exigences tant méthodologiques que techniques et éthiques ; il s'inscrit également dans la culture d'entreprise de Rabo Real Estate Group, son actionnaire, l'un des pionniers en matière de protection de l'environnement aux Pays-Bas.

Immobilier d'entreprise : la puissance financière de l'actionnaire

La solidité financière de son actionnaire confère à Bouwfonds Marignan la capacité d'accompagner tous types d'opérations tertiaires, de toute nature et quelles qu'en soient les dimensions : immeubles de bureaux et parcs tertiaires, opérations mixtes associant bureaux et locaux commerciaux, restructurations lourdes de bâtiments existants. La crédibilité du Groupe repose sur sa capacité à mobiliser rapidement des fonds importants, pour s'engager sur des sites industriels, développer ses propres projets ou s'associer en partenariat sur de grosses opérations.



Soucieux d'apporter des réponses pragmatiques en adéquation avec la réalité du marché, Bouwfonds Marnigan accompagne la demande à Paris, en Ile-de-France et sur les grands marchés régionaux :

- dans le montage d'opérations de promotion classique, dans le cadre de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement ;
- dans le cadre de contrats de promotion immobilière ;
- en co-développement avec des fonds d'investissement, pour conduire de grandes opérations tertiaires de Paris et de l'Ile-de-France.

En réponse aux attentes et aux besoins spécifiques des utilisateurs, investisseurs, collectivités locales, chaque projet de Bouwfonds Marnigan est à la fois conçu pour contribuer à la structuration d'un site et valoriser l'image des entreprises.

Au même titre que l'intégration des nouvelles technologies, la modularité, la flexibilité des espaces, le confort climatique et acoustique sont des gages de performance et de qualité de vie au travail.

Enfin, les critères de sécurité, d'économie énergétique et d'aptitude à l'entretien répondent à l'exigence de rentabilité des investissements.

Bouwfonds Marignan, promoteur engagé

S'appuyant sur les fondamentaux de Rabo Real Estate Group selon lesquels « chacune des entités du groupe doit être engagée, créative et responsable », Bouwfonds Marignan fait la preuve de sa capacité à répondre aux exigences contemporaines : partage équitable de la ville entre ses différentes fonctions, prise en compte des jeunes ménages et primo-accédants, souci de l'équilibre intergénérationnel, partenariat avec les collectivités territoriales ... pour développer des opérations complexes.

Ces engagements constituent un atout de poids pour Bouwfonds Marignan qui confirme ses orientations stratégiques dans la mise en œuvre de sa politique de responsabilité sociale et environnementale.

RSE et charte éthique pour concrétiser la responsabilité sociale du Groupe

Bouwfonds Marignan concrétise son engagement dans la responsabilité sociale et environnementale de l'entreprise par la mise en place d'actions et d'évaluation à tous les niveaux de responsabilité du Groupe. La charte éthique énonce les valeurs fondamentales et les principes fédérateurs d'une croissance responsable et durable.

Marquant la volonté du Groupe de satisfaire et d'anticiper les attentes de ses clients, partenaires, collaborateurs et actionnaire, cette charte s'articule autour de quatre objectifs majeurs :

- Le respect des engagements, dans un souci permanent de transparence des procédures et de l'information ;
- La satisfaction durable des clients, acquéreurs et investisseurs, par la réalisation de programmes immobiliers répondant aux attentes les plus exigeantes : ce principe s'appuie sur des enquêtes et tables rondes clients ;
- L'amélioration constante de la qualité des produits et des prestations, prioritairement axée sur le respect des exigences réglementaires techniques et de sécurité ;
- Le niveau de satisfaction des collaborateurs par une enquête « Climat Interne ».

Les actions de Mécénat

Le mécénat national et régional (SOS Villages d'Enfants, À chacun son Everest, Architectes sans Frontières ...) concrétise la mobilisation de Bouwfonds Marignan avec les acteurs de la vie quotidienne et sociale. C'est un axe de développement important de sa politique sociétale.

L'art dans la ville, un engagement aux côtés des collectivités territoriales

Le partenariat engagé avec la Communauté Urbaine du Grand Lyon dans le cadre de l'organisation de la Biennale d'art contemporain 2011 traduit la volonté forte du groupe d'être associé aux événements majeurs de la ville. Le choix des lieux investis par la Biennale rejoint la préoccupation de Bouwfonds Marignan dans la sélection de ses sites. Pour la 11^e édition, la Biennale investit le site de Carré de Soie à Vaulx-en-Velin, lieu emblématique de renouvellement urbain sur lequel le groupe conduit un projet de grande envergure.

La puissance d'un Groupe international

Leader aux Pays-Bas où il a été fondé en 1946, le Groupe Rabo Real Estate Group est l'un des tout premiers développeurs immobiliers européens.

Depuis décembre 2006, Rabo Bouwfonds fait partie du Groupe néerlandais Rabobank, l'une des quinze plus grandes institutions financières mondiales bénéficiant de la meilleure notation (triple A) attribuée par les grandes agences de notation financière Moody's et Standard & Poor's. Pour le compte de la Banque Centrale néerlandaise, Rabobank Pays-Bas contrôle également la solvabilité, les liquidités et l'organisation administrative des caisses locales Rabobank. Enfin, Rabobank Pays-Bas exerce par ailleurs une activité de banque de gros (internationale), celle de « banque des banques » pour le Groupe, et celle de société holding d'un grand nombre de filiales.

Le Groupe néerlandais Rabobank regroupe 218 établissements mutualistes, régionaux et indépendants, ainsi que la structure centrale Rabobank Pays-Bas et ses filiales. Le Groupe emploie 60 000 personnes et il est représenté dans 37 pays.

Promoteur spécialisé dans l'aménagement global, Rabo Real Estate Group intervient sur les principaux métiers de l'immobilier. Bouwfonds Real Estate Investment est axé sur la constitution, la structuration et la gestion de portefeuilles immobiliers. Il s'agit de fonds qui ne sont pas cotés en bourse et qui s'adressent tant aux particuliers qu'aux investisseurs institutionnels aux Pays-Bas et à l'étranger. Les fonds d'investissement concernent l'immobilier d'habitat et d'entreprises.

Le Groupe Rabobank réussit à associer, d'une part, l'implication de proximité grâce au contact personnalisé des caisses locales Rabobank, et d'autre part l'expertise et les économies d'échelle que permettent Rabobank Pays-Bas et ses filiales.

→ Chiffres repères 2010 de Rabo Real Estate Group

- **9.278** logements vendus
- **288 M€** de réservations de m² d'activités tertiaires
- En développement : **98.000 logements** et **3.278.000 m²** d'activités tertiaires
- Résultat net de **106 M€**
- **1.826** salariés

Opérations nouvelles et en cours

Immobilier résidentiel

Paris 18^e (75) - Inova

Lancement d'un immeuble neuf dans Paris

Dans Paris intra-muros où l'offre neuve est rare, Inova prend place dans un arrondissement en pleine mutation.

Implantée au croisement de la rue Jacques Kablé et de la rue du Département, à 600 mètres du métro « La Chapelle » et 3 minutes de la Halle Pujol, cette toute nouvelle résidence à l'architecture élégante et contemporaine propose 73 appartements, du studio au 4 pièces, avec un beau jardin paysager.

Conçu dans le cadre de la labellisation BBC, chaque appartement garantit une haute performance énergétique : chaudière gaz collective à condensation avec compteurs individuels, production d'eau chaude à hauteur de 30 % environ par des panneaux solaires, VMC hygroréglable permettant de mieux ajuster les sorties d'air chaud et les entrées d'air froid, isolation thermique renforcée par l'extérieur...

Prix moyen : 7.500 €/m² parking compris
Livraison : 1^{er} trimestre 2014.



Vaulx-en-Velin (69) - Carré de Soie

Le projet Carré de Soie à Vaulx-en-Velin constitue une opération phare de revitalisation de l'Est Lyonnais et un enjeu majeur pour la réhabilitation de la ville.

Bouffonds Marignan contribue à la mise en œuvre d'un projet urbanistique emblématique mixant accession libre et aidée, logements sociaux, résidences gérées, bureaux et activités, services, hôtellerie et commerces. En accord avec les associations et le Grand Lyon, le projet est dé-densifié, passant des 75.000 m² prévus initialement à 65.000 m².

Cet éco-quartier développera 700 logements répartis en 12 îlots dans un site entièrement valorisé et repensé. Le Groupe a déposé et obtenu deux permis de construire pour deux bâtiments, l'un de 55 appartements dédié au logement social, l'autre de 70 appartements en accession. La façade Sud de l'usine Tase sera conservée et réhabilitée en bureaux et activités.

Bouffonds Marignan exprime concrètement, au travers du Carré de Soie, sa volonté de faire de ce site emblématique un quartier exemplaire sur le plan écologique, sociétal, social et environnemental.

(Voir Communiqué de Presse ci-joint)

Carros (06) - Nou **Prochainement un nouvel éco-quartier près de Nice.**

Bouwfonds Marignan et Altarea Cogedim se sont associés pour réaliser un nouveau quartier de 500 logements sur un terrain de 6,3 hectares situé à Carros dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) de la plaine du Var.

Commune de plus de 11.000 habitants, Carros se situe à 20 kilomètres de Nice et bénéficie d'une situation géographique quasi-centrale entre les pôles de Nice et de Sophia-Antipolis.

Compte-tenu de sa localisation et de ses dessertes performantes, la Commune de Carros offre une nouvelle attractivité pour répondre aux besoins de logements de la zone urbaine de Nice.

Ce nouvel éco-quartier BBC est résolument conçu pour offrir à ses futurs habitants une qualité de vie, la modernité, des économies d'énergie, un bien-être généré par une démarche volontairement écologique.

Il proposera près de 370 appartements en 8 immeubles, 60 maisons « en bande » de 4 pièces, 66 appartements sociaux, des commerces, un Ephad et une crèche.

Lancement : Septembre 2011

Montévrain (77) - VG'TAL **Un immeuble à la façade bois.**



Située à 35 kilomètres à l'est de Paris, la commune de Montévrain est incluse dans le périmètre d'intervention de l'Epamarne.

Montévrain est passée du stade de commune rurale à celui de commune urbaine en quelques années et compte aujourd'hui près de 7 500 habitants.

Sur un terrain de 9.400 m² environ, VG'TAL est composé de petites résidences proposant 70 appartements du 2 au 4 pièces avec un beau jardin paysager.

L'emplacement bénéficie de toutes les facilités : commerces, écoles et se situe à 10

minutes en bus du quartier Val d'Europe.

Dans cette résidence BBC, tout signe le développement durable, à l'extérieur comme à l'intérieur. Le bois, en façade et pour les menuiseries, est issu de forêts françaises, bois certifié PEFC attestant d'une gestion durable des forêts. Il offre à la résidence ses hautes qualités thermiques et sa résistance au temps. Les toitures des niveaux les plus bas seront végétalisées. Des bornes d'éclairage à basse consommation et des panneaux solaires sont prévus.

Prix m² : 4 100 € parking inclus

Lyon 7^e (69)

Développement d'un bâtiment passif

Lauréat du concours initié par la SERM pour le dernier lot de la ZAC du Bon Lait.

Bouwfonds Marignan est fidèle à son image de précurseur en termes d'innovation au profit du développement durable. Aujourd'hui, le groupe développe à Lyon 7^e dans la ZAC du Bon Lait un bâtiment passif.

Dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, pour dépasser les exigences de la RT 2012, ce bâtiment visera le label « Passiv Haus » soit des consommations de chauffage inférieures à 15 kWhep/m²/an.

En plus de l'approche énergétique, la démarche prend en compte la qualité sanitaire des espaces par le choix des produits de constructions et la sensibilisation des utilisateurs et gestionnaires.

Sur le plan architectural, mur végétal, rythmes simples selon un ordonnancement sobre, simplification des balcons.

Nanterre (92) - Nanterra

Située au cœur du quartier Boule-Sainte-Geneviève en pleine reconversion, Nanterra réunit sur une même unité de lieu des logements locatifs sociaux, des logements en accession encadrée, une résidence pour jeunes actifs et 91 appartements en accession libre répartis en 3 immeubles.

En réalisant 7 des 9 immeubles de Nanterra, Bouwfonds Marignan illustre le partenariat entrepris avec la Ville de Nanterre pour proposer une offre complète de logements et favoriser de nouveaux parcours résidentiels pour les Nanterriens.

Bouwfonds Marignan exprime également sa volonté de valoriser une adresse de centre-ville sur les plans écologique, social et environnemental.

Nanterra vise l'excellence environnementale notamment par la mise en œuvre d'un mode de chauffage innovant, alimenté par la chaleur émanant des eaux usées ; un puits géothermique permettra d'économiser l'énergie et de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

Prix m² : 4 200 € parking inclus



Immobilier d'entreprises

Une actualité importante en direction de l'immobilier d'entreprises, un secteur d'activité qui reste prépondérant dans la stratégie et le développement du Groupe.

Développement du projet d'une tour de 60.000 m² dans le cadre du réaménagement du quartier de la gare à Levallois-Perret (92)

Dernier site industriel de la commune, **ce projet de restructuration exceptionnel du quartier de la gare** a un double objectif de **développement mixte et de désenclavement du site**. Il s'appuie sur la position stratégique du quartier, au pied de la gare et sur les disponibilités foncières importantes. Il est de plus en cohérence avec la volonté des Pouvoirs Publics qui encouragent les densifications urbaines autour des gares principalement pour des activités tertiaires.

Le projet de Bouwfonds Marignan, à forte composante « activité » est développé en partenariat avec la ville de Levallois-Perret, son aménageur, la Semarelp, et la SNCF.

Il se compose :

- d'une tour de bureaux de 60.000 m² shon (34 étages environ),
- d'un parking public d'environ 250 places,
- de 4.000 m² de locaux d'activités, bureaux et locaux sociaux
- de 13.000 m² de logements avec en rez-de-chaussée des locaux d'activités et commerciaux, un équipement collectif.

Pour Bouwfonds Marignan qui élargit son rôle à celui d'aménageur, les grands principes de cet aménagement sont :

- la tour, comme élément moteur du quartier,
- les nouveaux espaces publics pour intégrer le quartier de la gare à son environnement,
- la mixité organisée pour tirer parti des qualités du site,
- le stationnement public pour répondre au déficit actuel.

Le projet est intégré dans le PLU en cours d'approbation par la ville de Levallois-Perret.

Aujourd'hui, ce projet suscite un intérêt certain de la part d'investisseurs sécurisés par la solidité financière de l'actionnaire de Bouwfonds Marignan, Rabobank, et par l'expertise et la pérennité de Bouwfonds Marignan.

Deux opérations vendues en blanc

Châtillon (92) - Le Skalen

L'immeuble de bureaux « Le Skalen » est situé avenue de la République et rue Pierre Sémard à Châtillon, à proximité de la station de métro «Châtillon-Montrouge » ligne 13.

Cette opération, à l'architecture sobre et moderne, est d'une surface de 24.830 m² avec un RIE et 394 places de stationnement en sous-sol ; la certification HQE[®] BBC est bien évidemment visée.

Le site, la conception du bâtiment, le professionnalisme de Bouwfonds Marignan en matière d'immobilier tertiaire mais également son appartenance à un groupe solide et puissant ont été autant d'atouts essentiels.

La vente, d'un montant de 113 M€, vient d'être signée pour le compte d'un fonds géré par AREA Property Partner France. La livraison est prévue en Juin 2013.



Montreuil (93) - B. Initial



Immeuble de bureaux BBC et HQE® de 11.958 m² locatifs réalisé en co-promotion avec Spie batignolles immobilier. B. Initial est composé d'un bâtiment en R+6 et d'une maison de maître qui accueillera cafétéria, snacking et salles de réunion. L'opération est située au cœur du quartier d'affaires du Bas Montreuil, en limite de la commune de Vincennes, à l'angle des rues Marceau et des Longs Quartiers.

Ce bâtiment, conçu par l'architecte Hubert Godet, répond aux normes HQE® et sera l'un des premiers immeubles de bureaux certifié BBC de Montreuil.

Sa capacité d'accueil est de 950 personnes avec 135 places de parking et 15 emplacements pour les 2 roues.

La signature de la vente à Notapierre, d'un montant de 55 M€, est prévue fin Juillet.

Le démarrage des travaux est prévu début septembre pour une livraison début 2013.

Autres références

Bouwfonds Marignan, une stratégie forte de développement avec des implantations dans les grandes métropoles mais également sur les marchés périphériques, des opérations classiques ou de grande envergure, des produits moyenne gamme ou haut-de-gamme.

Immobilier résidentiel

Paris-Ile-de-France

Gif-sur-Yvette (91)

Lancement

Plein centre

54 appartements du studio au 5 pièces

5.700 €/m² parking compris

Lancement : mai 2011

70 % du programme réservé le week-end d'ouverture

Magny-le-Hongre (77) - Clair d'Etang

58 maisons de 3 à 5 chambres de 85 à 122 m²

de 327.000 € à 410.000 €

Lancement : février 2011

Bon rythme de commercialisation : 4 / mois

Bois d'Arcy (78) - Atmo'sphera

A quelques minutes du centre-ville

68 appartements du studio au 4 pièces

3.950 €/m² parking compris

Lancement : avril 2011

85 % du programme réservé

Nord-Picardie

Marquette-lez-lille (59) - Le Domaine de la Becquerelle (4^e tranche)

5 kilomètres de Lille

230 maisons au total

4^e tranche : 34 maisons

Maisons 3 pièces 71 m² : de 192.000 € à 206.500 €

Maison 4 pièces 101 m² : 270.500 €

Lancement de la 5^e et dernière tranche : septembre 2011

Rhône-Alpes

2 nouveaux programmes

Clientèle : 50 % résidence principale / 50 % investisseurs

Lyon 3^e - Acte III

96 appartements, du studio au 5 pièces

4.000 €/m² hors parking

Lyon 8^e Carré d'As

78 appartements, du studio au 5 pièces

4.000 €/m² hors parking



Savoie

Saint-Julien-en Genevois (74) – Côté Salève

À 15 minutes de Genève et 20 minutes d'Annecy

114 appartements, du studio au 5 pièces

3.650 €/m² hors parking

110 lots réservés en 12 mois soit un peu plus de 9 ventes/mois

45 % en résidence principale et 55 % en investissement locatif

(18 acquéreurs suisses)

Midi-Pyrénées

Toulouse (31) - Confiance Daurade

58 logements du studio au 4 pièces

Proche de l'hyper-centre

Prix : 2.959 €/m² hors parking

Provence-Languedoc

Montpellier (34) - Le Stoa

103 appartements

Dans le nouveau quartier « Ovalie »

Du studio au 5 pièces

3.600 €/m² parking inclus

Marseille 14e : Horizon Chlorophylles II

Opération d'envergure de 750 lots dont 226 appartements vendus et livrés

65 logements sociaux

En cours de commercialisation : 58 appartements du 2 au 4 pièces

3.300 €/m² parking inclus

Côte d'Azur

Nice : Les Terres Marines

Luxe et vue sur les hauteurs de la ville (quartier chic de la Lanterne)

37 appartements de 2 et 3 pièces avec vue sur la Baie des Anges et le Cap d'Antibes

6.289 €/m² hors parking

Alsace

Eschau - Le Jardin des Hirondelles

À 12 km de Strasbourg,

68 appartements, du studio au 4 pièces

3.200 €/m² hors parking

Lancement : avril 2011

53 % résidence principale – 47 % investissement locatif



Pays-de-la-Loire

Nantes (44) - 2 nouveaux programmes

Les jardins d'Hippolyte :

33 appartements, du studio au 3 pièces, au pied du tramway
3.850 €/m² parking compris

Le Clos de la Civelière :

35 appartements, du studio au 3 pièces dans le quartier historique des bords de la Sèvre,
À 10 minutes du centre-ville
3.869 €/m² parking compris

Bretagne

Saint-Avé (56) – Villa Beauregard

À 4 kilomètres de Vannes

27 appartements dont 8 en social, du 2 au 4 pièces

2.897 €/m² parking compris

Lancement : avril 2011

Réservations principalement investisseurs

Centre

Tours (37) – Saint-Exupéry

40 appartements (2 et 3 pièces) à quelques minutes du centre-ville.

3.391 €/m² parking compris

Clientèle : en majorité investisseurs



Immobilier d'Entreprises

Paris-Ile-de-France

Montreuil (93) - Terra Nova 5

Opération de 20 800 m² Shon répartie sur 2 bâtiments en R+5 située dans au cœur du quartier d'affaires du Bas Montreuil
Certification NF Bâtiments Tertiaires – Démarche HQE® pour les phases « programme » et « conception ».
Co-promotion Bouwfonds Marignan Immobilier et SPIE Batignolles Immobilier
Investisseur : Generali

Malakoff (92) - Le Vaillant

Opération de 6 027 m² locatifs en R+4
Aux portes de Paris
Investissement géré par Lasalle Investment Management

Paris (75) - Boulevard de la Tour-Maubourg

Au cœur du 7^e arrondissement, face aux Invalides
Rénovation et construction d'un immeuble d'une surface totale de 5 290 m² SHON

Bussy-Saint-Georges (77) - Le 7 Jacques Cartier

Immeuble de bureaux de 5 000 m²
À moins de 300 mètres de la gare RER
Investisseur : Notapierre
Utilisateur : Emc Distribution (Groupe Casino)

Nanterre (92) - Eureka

Opération de 34.000 m² - Surface locative : 32 615 m²
4 immeubles en R+6 et R+4 - Capacité d'accueil : 2 230 personnes
Investisseur : Generali Assurance Vie
Utilisateurs : Manpower et Sodexo

