

## Dans le QCA parisien, du bureau core sa valorise plus de 16 000 €/m<sup>2</sup>

*Avant de boucler l'exercice du deuxième trimestre, un privé s'est positionné sur le 12 Lord Byron dans le 8e arrondissement. D'une surface d'environ 600 mètres carrés, cet actif est cédé par La Française REM, pour le compte de sa SCPI Épargne Foncière, contre près de 10 M€.*



Juste avant de boucler le deuxième trimestre, un actif d'environ 600 m<sup>2</sup> de bureaux situé dans le QCA parisien a rejoint le patrimoine d'un privé. Si la confidentialité reste de mise sur ce dossier – dont la promesse de vente remonte à février dernier –, d'après nos sources, l'actif en question n'est autre que le 12 Lord Byron, dans le 8e arrondissement. L'acquéreur, un nouvel entrant dans le real estate, conseillé par Blue Bear Capital, déploie ici un ticket d'environ 10 M€ (>16 000 €/m<sup>2</sup>) auprès de La Française Real Estate Manager (REM), qui rétrocède cette adresse pour le compte de la SCPI Epargne Foncière, avec le concours de Cushman & Wakefield, dans le cadre d'un mandat co-exclusif avec Knight Frank.

Le véhicule prenait position sur cet actif vingt-deux ans plus tôt pour 2,3M€, quand sa valeur comptable s'établissait à 4,4 M€ pour l'exercice 2023. L'an passé, cet immeuble a fait l'objet d'une prise à bail par Curium, structure spécialisée en médecine nucléaire.

### *Ces autres lignes de bureaux cédés par La Française REM*

La Française REM, qui s'est fixée pour objectif de rétrocéder quelque 500 M€ d'actifs en 2024, a enchaîné la cession de petites lignes de bureaux. Avant le 12 Lord Byron, la société de gestion – au nom d'Épargne Foncière – a arbitrée le 2e étage du 25 François 1<sup>er</sup> (330 m<sup>2</sup>) dans

la capitale, contre 6,2M€ droits inclus ( $\approx 18\,800$  €/m<sup>2</sup>) auprès du multi Family Office B. Durand Capital Partners. Toujours dans le QCA parisien, l'institutionnel, cette fois-ci pour le compte de sa SCPI Sélectinvest 1, a lâché le 8e étage (738 m<sup>2</sup>) du 45-49 Monceau contre un ticket de 11,25M€ ( $\approx 15\,200$  €/m<sup>2</sup>). L'identité de l'acheteur est tenue confidentielle mais, d'après nos informations, il s'agit de Francis Joyaud d'Hartwood.

Au premier trimestre, le 3 Chauveau Lagarde a quitté le patrimoine du véhicule Crédit Mutuel Pierre 1 pour rejoindre celui de Roka, qui valorise cet immeuble d'un millier de mètres carrés (bureaux et retail) du 8e arrondissement 11,8M€ HD ( $\approx 13\,100$  €/m<sup>2</sup>). En avril dernier, la société de gestion a quitté la copropriété du 9 Téhéran dans le 8e arrondissement de Paris, soit 1 050 mètres carrés correspondant au dernier étage avec terrasse cédés au profit de Foncière Beauveau (env. 14 M€). Notons que La Française REM s'est également délestée du 24 avenue Hoche, qui évoluait il y a quelques mois dans le patrimoine de la SCPI Sélectinvest 1. Cette adresse est passée sous pavillon Hertel – le promoteur présidé par David Marcovici ayant déboursé 37M€ ( $\approx 13\,000$  €/m<sup>2</sup>) et un taux de 4,25% afin d'y établir son siège social.

### *Ces autres lignes de bureaux cédés par La Française REM*

En région, le gestionnaire d'actifs s'est séparé de plusieurs petites lignes à l'instar de 545 mètres carrés de bureaux 100 % loués au 39 boulevard Dudouchage à Nice (SCPI Épargne Foncière) pour 1,5M€ HD ( $\approx 2\,700$  €/m<sup>2</sup>). Le même véhicule arbitre également 1 124 mètres de bureaux pour 1,1 M€ (978 €/m<sup>2</sup>) dans le Parc Héliopolis à Saint-Herblain. Enfin, Sélectinvest 1 valorise 400 mètres carrés de commerce, soit 2 500 €/m<sup>2</sup>, au 17 avenue du Maréchal Juin à La Valette-du-Var un total de 1M€. Au deuxième trimestre, d'autres assets de La Française REM étaient toujours sur le marché, comme le 42 Sébastopol, des lots de copropriété situés au 4 avenue Hoche, ou les murs du magasin Casino rue de la Pompe. D'autres ont été retirés faute d'avoir atteint les valeurs d'expertise établies au 31 décembre dernier, comme le 73 Condamine (qui a reçu une offre à 5,64 % d'après nos sources) et le 37 rue Bergère, dans le 9e arrondissement. Trois immeubles de bureaux en province ont aussi été retirés, à EuroNantes, Bordeaux et Toulouse. À noter : La Française REM, pour le compte de l'Efrap, espère finaliser l'acquisition du 10 Bassano à 44 M€ sur un taux de 3,9%. Situé dans le 16e arrondissement, l'immeuble détenu par Zaka Investments est pris à bail par FTI Consulting contre un loyer facial de 970€/m<sup>2</sup>/an.

Comme récemment révélé par CFNEWS IMMO, en juin dernier, la SCPI Sélectinvest 1 a cédé Le Roisin à Lille (4800 m<sup>2</sup>), trente-cinq après l'avoir acquis. C'est un consortium d'investisseurs privés de la région, emmené par Daniel D'Hondt et Philippe Depasse, qui s'est positionné à l'achat, moyennant environ 18 M€ à un peu plus de 6%.

Aurélien Jouhanneau  
le 10/07/2024  
pour CFNews Immo