

# M 2

## LA LETTRE

### SPÉCIAL MIPIM

#### ■ INDUSTRIEL/LOGISTIQUE

Europe 2022 : -8 % d'investissements sur un an

#### ■ BUREAUX

Le réaménagement préféré au déménagement

#### ■ LA VILLE DE 2050 DÉJÀ SOUS NOS YEUX

Tendances et nouveautés

### LES ENTRETIENS M<sup>2</sup>

#### Catella Logistic Europe

Le choix d'un immobilier logistique performant et innovant

#### VGP

Les ambitions françaises d'un acteur paneuropéen

### NOUVEAUX ENJEUX IMMOBILIERS

Pouvoir de diversification de l'immobilier

La promesse non tenue en 2022

### CARRÉ D'EXPERTS

Valorisation des bureaux

L'influence grandissante des Capex

### 10 TRANSACTIONS CLÉS

**AMBASSADE** : 1.400 m<sup>2</sup>, 30 M€  
Paris 16, France - Hôtel particulier

**CATELLA RESIDENTIAL IM** : tour Elithis, 14 M€  
Mulhouse (68), France - Logements

**LA FRANÇAISE REM** : 8.380 m<sup>2</sup>, 10 M€  
Izon (33), France - Activité

**6È SENS IMMOBILIER** : 6.000 m<sup>2</sup> de La Française  
Paris 5, France - Bureaux

**SPIRIT REIM SERVICES** : "Moxy by Marriott"  
Clamart (92), France - Hôtel

**AXA IM ALTS** : 33 actifs, 420 M€  
Japon - Logements

**ARKÉA REIM** : 5.700 m<sup>2</sup>, 13 M€  
Arnhem, Pays-Bas - Bureaux

**PAREF GESTION** : 3.700 m<sup>2</sup> en Pologne, +8 M€  
Rownolega, Pologne - Bureaux/Activité

**PROUDREED** : 30.000 m<sup>2</sup>  
Alcala de Henares, Espagne - Centre commercial

**UNION INVESTMENT** : 14.000 m<sup>2</sup>  
Louisbourg, Allemagne - Retail Park

& 300 autres à l'intérieur



# CATELLA LOGISTIC EUROPE

## Le choix d'un immobilier logistique performant et innovant



Filiale du Groupe suédois Catella, présent dans 12 pays en Europe au travers de 24 bureaux, Catella Logistic Europe est la filiale de développement et de promotion en immobilier logistique pour toute la France et la zone Europe. Son directeur des Opérations, Christophe Ramos, décrit l'esprit, la stratégie, les forces différenciantes de l'entité, et en présente les principales réalisations livrées ou à venir.

**Alors que l'activité s'internationalise de plus en plus, pouvez-vous rappeler la spécificité de Catella Logistic Europe ?**

**Christophe Ramos :** Au sein d'un groupe paneuropéen spécialisé dans les métiers de l'immobilier au sens large, nous sommes la seule filiale qui fait de la promotion et du développement en immobilier logistique. Basée à Paris, notre équipe souple et réactive est composée de sept personnes, parmi lesquelles je citerai notamment Catherine Savart, directrice du Développement, et François Virebayre, directeur péninsule ibérique. Nous dépendons directement de Stockholm et gérons les opérations depuis Paris avec l'appui des autres filiales françaises et étrangères du Groupe Catella. Mais c'est à Paris qu'est centralisé le développement européen de la logistique.

**Quelle est votre articulation avec Catella France ?**

**C. Ramos :** Catella France est la structure qui regroupe les filiales françaises opérant en France : Catella Valuation Advisors (expertise immobilière), Catella Property Consultants (conseil en immobilier d'entreprise), Catella Residential (conseil en immobilier résidentiel présent sur les segments de la vente en bloc, vente en lot par lot et vente en nue-propriété). Catella Logistic Europe est basée dans les mêmes bureaux parisiens que Catella France et nous favorisons les synergies entre les équipes.

**En quoi consiste votre approche différenciante de la logistique ?**

**C. Ramos :** Notre métier consiste à fournir des plateformes logistiques sur-mesure à nos clients, disponibles à l'acquisition et

à la location. Notre offre comporte toutefois des dimensions supplémentaires. Nous faisons partie d'un groupe international coté à la bourse de Stockholm, au Nasdaq dans le segment mid cap. Cela nous donne une force de frappe financière : la capacité de porter des projets en amont avant de les vendre à un investisseur, tout comme celle d'accompagner le client final dans certains investissements, par exemple en finançant ses équipements (racks, mezzanines...) inclus dans un seul et même loyer. Deuxième avantage : la connaissance de ce qui se fait dans les autres pays, les bonnes pratiques, les spécificités administratives : nous sommes ainsi armés pour répondre aux attentes des différents clients internationaux.

**Quels sont vos principaux axes géographiques de développement ?**

**C. Ramos :** Pour l'instant, Catella Logistic Europe concrétise des opérations essentiellement en France. Cinq sont livrées, pour un peu plus de 200.000 m<sup>2</sup> développés, et quatre sont programmées pour un démarrage des travaux en 2023-2024, dans les

régions Grand-Est et Centre Val de Loire notamment. Nous allons lancer dans les tout prochains jours la construction de notre première opération en Espagne : un bâtiment de 20.000 m<sup>2</sup> au Nord de Barcelone, et nous travaillons sur plusieurs opportunités en Allemagne.

**En France, êtes-vous spécialisé sur des types d'opérations, de terrains ou de montages en particulier ?**

**C. Ramos :** Nous ne nous orientons pas forcément sur la fameuse dorsale PLM, mais plutôt sur des axes en devenir, dont la localisation et la desserte routière sont pertinentes et où la main d'œuvre reste disponible, contrairement à d'autres zones où le bassin d'emploi est saturé. Nous développons des bâtiments qui vont de 18.000 à 75.000 m<sup>2</sup>, que ce soit sur des friches à reconverter ou sur des Zac dédiées à l'activité économique. Nous pouvons répondre à tous besoins spécifiques (entrepôts secs, tri-température...), plateformes à équiper ou automatisées... Nous avons tissé un réseau de partenaires depuis plusieurs années : architectes, bureaux d'étude ICPE, assistants



Bâtiment Mer (41) - Elise Robaglia pour Catella Logistic Europe



Bâtiment Roye (80) - Cyrille Dubreuil pour Catella Logistic Europe

à maîtrise d'ouvrage, contractants. Et nous disposons d'une importante souplesse dans les modes de contractualisation : de la Vefa-Befa classique à la revente du foncier à l'investisseur en conservant la maîtrise d'ouvrage déléguée. Avec une double spécificité qui est de maîtriser l'ensemble de la chaîne, de la recherche de foncier à la livraison et au SAV, et de beaucoup travailler en amont avec les collectivités, les services instructeurs, les acteurs locaux, pour sécuriser au maximum les dossiers, consolider les processus administratifs pour obtenir des « PC et ICPE purgés » et être prêts à démarrer, sans décalage de planning ni de coûts pour les clients.

#### Dans différentes communications, vous insistez sur la notion de beauté des bâtiments ?

**C. Ramos :** Oui, l'intégration paysagère et la qualité architecturale sont des dimensions indispensables qui traduisent à la fois le respect de la réglementation, le respect de l'environnement et des populations riveraines et la qualité de vie des salariés des plateformes. Beaucoup de gens ont encore l'image de l'entrepôt comme un gros cube de béton basique et très énergivore. Or les bâtiments logistiques sont aujourd'hui des bâtiments complexes, répondant à une réglementation exigeante et nécessaire. Ils sont d'ailleurs peu énergivores rapportés au mètre carré, du fait de leur conception qui limite au maximum l'empreinte environnementale et de plus en plus producteurs d'énergie grâce à l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture.

En ce qui concerne l'esthétique proprement dite, le but est de faire en sorte que les salariés de nos clients se sentent bien dans les locaux, y travaillent en sécurité et aient envie d'y rester. Nous essayons de livrer des bâtiments agréables, conviviaux, riches en apport de lumière naturelle, avec des puits de lumière de taille supérieure à la moyenne, orientés de la bonne façon, des murs peints en blanc à l'intérieur pour apporter chaleur et luminosité.

#### Vous avez réalisé une opération emblématique pour Le Coq Sportif. En quoi consiste-t-elle ?

**C. Ramos :** Il s'agit d'une plateforme logistique de 26.000 m<sup>2</sup> (SDP) et surface développée de 50.000 m<sup>2</sup> à Troyes dans le Parc Logistique de l'Aube (Moussey 2). Vendue à l'Union notariale financière (Unofi), cette opération est véritablement le symbole d'un projet partenarial réussi entre le promoteur, Catella Logistic Europe, et le prestataire logistique, Logtex, pour répondre au besoin d'un client. Avec des contraintes en cours de chantier liées au fait que Le Coq Sportif est devenu Partenaire Officiel de Paris 2024 et nous a demandé, durant la phase de construction, de réaliser une cellule supplémentaire de 6.000 m<sup>2</sup>. Nous avons réussi à obtenir le PC complémentaire et les autorisations ICPE et à construire cette cellule pendant les délais pour livrer le tout dans le planning initialement prévu.

C'est aussi un bâtiment aux prestations très qualitatives : façades en béton matricé et habillage bois, terrasse panoramique avec vue sur les premiers coteaux du vignoble champenois, matériaux nobles (carrelage 80x80 cm au sol du réfectoire par exemple), lumière naturelle. Et comme c'est une marque sportive, nous avons offert au client et installé sur le site un petit city stade (terrain multisport basket, foot, handball).

#### Quel autre exemple citez-vous en France ?

**C. Ramos :** La plateforme logistique de 36.000 m<sup>2</sup> sur la Zac du Moulin à Roye (80) a été développée sur une friche que nous avons reconvertie, après démolition et dépollution. Le bâtiment nouvelle génération, livré en avril 2022, a été vendu à Ivanhoé Cambridge. Il est aujourd'hui loué à 50 % par une entreprise régionale, le reste des surfaces étant en cours de signature de bail. Cette réalisation symbolise bien notre démarche qualité : travail sur la luminosité, certification BREEAM Very Good (un minimum pour nous aujourd'hui), consommations énergétiques minimales. Sachant qu'il y a sur le même site une messagerie de 5.600 m<sup>2</sup>

en projet, dont le permis de construire est obtenu et qui fait l'objet de discussions avec des utilisateurs potentiels.

Au Nord-Ouest de Tours, à Neuillé-Pont-Pierre, notre projet Polaxis consiste à développer un parc comprenant deux plateformes de 32.000 m<sup>2</sup> et une XXL de 75.000 m<sup>2</sup>. Foncier sous promesse depuis 2019, signature de l'acquisition imminente, PC et ICPE obtenus et purgés, bail en cours de finalisation avec un grand nom de la prestation logistique sur un des bâtiments, dont la construction devrait démarrer au mois de mai pour une livraison en mars 2024. Cette opération illustre notre capacité à identifier des fonciers en devenir dans des zones très bien situées et non saturées. Elle constitue aussi un parfait exemple de collaboration entre Tours Métropole Val de Loire, l'agglomération tourangelle de 450.000 habitants, et la communauté de communes de Gâtine Racan, qui siège sur la commune de Saint-Antoine-du-Rocher. Dans le cadre d'un contrat de réciprocité, ces deux collectivités ont développé ensemble une Zac de 90 ha qui a vocation à accueillir de la grande logistique, toute la desserte du dernier kilomètre étant placée, elle, aux abords de Tours en utilisant des véhicules propres.

#### Vous avez mentionné un projet à Barcelone ?

**C. Ramos :** Effectivement, c'est une plateforme logistique située à 60 km au nord de Barcelone sur l'autoroute AP7, un axe stratégique en Europe. Nous répondons au besoin d'un transporteur international hispano-allemand sur un bâtiment de 21.000 m<sup>2</sup> qui sera livré fin 2023. Nous voulons à l'avenir continuer à développer ce marché ibérique, aussi bien côté espagnol que portugais, forts de notre expérience et notre différence par rapport aux autres acteurs déjà présents. C'est la mission de François.



LOGISTIC  
EUROPE

CATELLA LOGISTIC EUROPE  
184 rue de la Pompe - 75116 Paris  
06 49 09 88 27  
contact.logistic@catella.fr  
www.catella.fr