

Dépositaires

L'exceptionnel est par définition hors norme. Un bien très haut de gamme : appartement en bord de Seine et donnant sur le Louvre, hôtel particulier sur le Champs de Mars ou avenue Foch, villa au Cap-Ferrat, « maison de maître » dans la vallée de Chevreuse, château dans le Loiret, s'il est beau, bien entretenu, se paiera toujours très cher. La France est une terre d'accueil privilégiée pour les candidats à l'achat sur ce marché de niche. Surtout Paris, sa banlieue ouest et le littoral azuréen. Des lieux si prisés de la clientèle très internationale, venue de la planète entière - de plus en plus de Chinois, d'Indiens et de Brésiliens - qui sait négocier mais ne mégote pas au million d'euros près pour s'offrir la propriété de ses rêves, l'adresse de son ego, le signe de sa réussite et de sa puissance. Et que la conjoncture économique fera rarement renoncer à la concrétisation d'un tel projet. Un marché cependant très sérieux, avec ses agents et ses réseaux spécialisés, capables de mettre en place une « défiscalisation » astucieuse, organiser le « trust » qui convient, trouver le bon décorateur. Un monde où l'on se connaît et l'on se compte. Un peu, au fond, à l'instar de celui qui fréquente les cabines de haute couture et les grands joailliers. Sans doute, d'ailleurs, en partie les mêmes. Cela étant, ils sont finalement plus dépositaires que propriétaires des habitations qu'ils achètent. Il en va ainsi depuis la nuit des temps.

RENÉ DE CAZANOVE

▼ Logement-Résidence

Daniel Féau propose un hôtel particulier de l'avenue Foch à 100 millions d'euros



L'un des derniers « bijoux » de l'ancienne « avenue du bois » est à vendre « côté Soleil ». Si le prix présenté trouve preneur, ce sera, pour ce type de biens, un record à Paris. Aux candidats à l'achat de se manifester. La visite est gratuite

Lire page 5

à suivre

* **Lyon : DCB International** remporte le projet de réhabilitation du Milkyway. Page 3

* **Ikea dépose** sa demande pour ouvrir un ensemble commercial de 57 000 m² à Bayonne. Page 4

* **Morgan Stanley vend le Carlton.** Page 4

* **Aubervilliers : Pierre Etoile** livre la résidence Oxygène. Page 6

* **Paref** : le fondateur **Hubert Lévy-Lambert** organise sa succession. Page 8

* **BNP Paribas REIM** lance une nouvelle SCPI « Scellier ». Page 12

▼ Bureaux

BNP Paribas Cardif inaugure son nouveau siège social à Nanterre

L'a branche assurance du groupe **BNP Paribas**, que préside **Eric Lombard**, s'est dotée d'un complexe de près de 70 000 m² pour y loger ses services centraux. Une opération réalisée par sa branche promotion, signée du cabinet d'architectes **Ateliers 234**, certifiée HQE et éligible au label THPE. Un « acte de vitalité et le symbole de nos ambitions », déclare le dirigeant.

Lire page 2

Aubervilliers : Pierre Etoile livre la résidence Oxygène

Le promoteur **Pierre Etoile** a inauguré le 7 avril la résidence **Oxygène** à **Aubervilliers** (93). Située rue Marcel Carné, face au parc Elie Lotar et au canal Saint-Denis, ce programme conçu par **O'Zone Architecture** et comprenant **40 appartements** (du 2 pièces de 44,80 m² au 5 pièces de 102,25 m²), **5 lofts** en duplex (de 3 à 5 pièces) et **4 maisons de ville** (de 4 et 5 pièces), complétés d'un parking couvert de 51 places vient clôturer l'aménagement de la ZAC du Marcreux confiée début 2007 à l'aménageur **Sequano Aménagement** par la Ville d'Aubervilliers. Les logements, réalisés en moins de 2 ans et proposés au prix moyen de **3 085 €/m²** parking inclus (en TVA réduite à 5,5 % sous

conditions d'éligibilité), ont été entièrement commercialisés dès octobre 2009, a indiqué le promoteur, soulignant l'architecture innovante multifonctionnelle, les teintes contrastées des façades et l'emplacement du programme. Les immeubles sont dotés de grandes baies vitrées, de toitures végétalisées assurant l'isolation, de terrasses, balcons et loggias accueillent des jardins suspendus, de jardins privatifs en rez-de-chaussée pour les maisons de ville. En outre, un total de 20 m² de panneaux solaires pho-



tovoltaïques produit de l'électricité revendue à EDF. Les ventes se sont faites à 88 % dans le cadre de l'achat d'une résidence

principale, les investisseurs représentant les 12 % restants. 72% des acquéreurs ont moins de 40 ans. Plus de 80% des logements seront occupés par des personnes seules ou par des couples, souvent jeunes, sans enfant. Enfin, 60% des clients sont employés contre 27% de cadres, à l'inverse de la tendance habituellement constatée sur des programmes neufs. ◆

Un excellent scénario

Dernier-né du promoteur **Pierre Etoile** à Aubervilliers Oxygène est un ensemble très plaisant dans ce 9-3. La reconquête des friches industrielles et la transformation de territoires en mal de vivre a été un processus continu, passant par la construction du Grand Stade et l'implantation des bureaux de grands groupes sans pour autant tout consacrer au tertiaire. Proches sont l'université et les studios de cinéma. La décision des promoteurs de lancer la zone du Landy, ses bureaux mais aussi ses commerces, services et logements a été aussi structurante. Ici, on est à 500 mètres à pied du cœur de ville et du RER B, tout près de Paris, sur l'axe du Bourget et de Roissy. Première arrivée pour la cérémonie sur la pelouse du parc Elie Lotar, bordé par la rue Marcel Carné où s'élève le grand bâtiment des studios d'Aubervilliers, l'équipe des constructeurs est unanime : « ça a été dur avec deux fois trois mois d'inactivité du fait des hivers 2010 et 2011 très froids ; difficile à réaliser mais intéressant : il fallait vraiment se creuser la cervelle pour inventer des solutions ». **Marc Gedoux** leur fait écho et remercie **O'Zone Architecture** pour avoir réussi à le convain-

cre que la gageure était tenable avec « un ensemble où il n'y avait pas un seul angle droit ». Pour le patron de Pierre Etoile, au demeurant, « les acteurs moyens sont plus à même de prendre des risques que les «big five», plus conservateurs en moyenne. » Dans la même région, sa société a construit aussi 85 logements bioclimatiques distingués par la Fédération française du bâtiment (FFB) et le ministère de l'Ecologie. Le programme a plu. 3 085 euros le m² en moyenne, un 4-pièces de 85,85 m² pour un peu plus de 280 000 euros aux portes de la capitale, 85% des logements étaient vendus au démarrage des travaux, en mai 2009, et la totalité au mois d'octobre suivant. Et cela, malgré la crise. 88% des acquéreurs ont acheté pour en faire une résidence principale. « Nous nous étions presque décidés pour un appartement dans un ensemble **Kaufman & Broad**, près du Bourget, mais quand j'ai vu ce programme, j'ai craqué », raconte **Nordine Kadioui**, un conseiller financier de son état séduit par l'originalité de l'architecture et les perspectives de l'investissement. Sa famille s'y promet surtout une vie plaisante sans dépay-

sement. 55% des occupants sont du coin, 60% sont employés, 27% de cadres... Ainsi se clôt l'aménagement de la ZAC du Marcreux, lancée en 1994 par **Jacques Salvador**, l'énergique maire de la commune et **Patrice Charrié**, le directeur général de **Sequano aménagement**. La société d'aménagement a permis d'avoir les terrains à bon compte, de faire bénéficier tout le monde de la TVA à 5,5%. « Dans un bon équilibre financier, conclut le maire, puisque nous enregistrons des recettes dues au développement urbain et la taxe sur les propriétés bâties. A proximité, le centre aquatique olympique, en réfection, école, collège, un peu plus à l'ouest. Nous avons un grand campus universitaire de 12 000 m², financé en grande partie sur les fonds structurels européens ». Il évoque aussi côté transports l'Arc Express Pleyel-Bobigny qu'il a proposé d'étendre de Créteil jusqu'à Nanterre. Mais pour la petite histoire, il raconte aussi que c'est à l'occasion de ce projet qu'elle lançait qu'il a fait connaissance de M^{me} Yonnet, aujourd'hui maire-adjointe à l'urbanisme et... M^{me} Salvador dans le civil. Un excellent scénario. **M. C-C**

IMMO HEBDO

Directeur de la publication : René de Cazanove.
Rédaction : Michèle Cohen-Chabaud, Jean-Paul Valiavittil. **Rédacteur-Graphiste** : Denis Malartre.
Editeur : FD Media (SARL au capital de 50 euros). **Siège social** : Adom 5 impasse de l'Ourcq, 78310 MAUREPAS.

e-mail : fdmediagroup@orange.fr — **Imprimé par** Atelier Colas, 15 rue George Bernard Shaw – 75015 – Paris. Commission paritaire en cours.

Abonnement imputable sur le 1,2% professionnel (circulaire ministérielle du 17 août 1989)