

Portrait
Laurent Roussel
Valad

Focus
La Basse-Normandie



Laurent Roussel # Président Valad France :

«Le marché est tendu et restera mou pendant 2 à 3 ans !



Immosnews : Pouvez-vous nous retracer les grandes étapes de Valad ?

Laurent Roussel : Cette entreprise a été fondée en 1999 sous le nom de GVIO au titre d'un joint-venture entre deux sociétés, l'une française (GVI) et l'autre britannique (IO). Nous avons constitué, durant les années 2000, 3 fonds dédiés aux locaux d'activités multi-locataires. Cela nous a permis d'occuper une place de choix sur ce marché. En 2007, Valad opérateur immobilier Australien côté à la bourse de Sydney a acquis la maison mère londonienne de GVIO. En raison de certains déboires à la bourse, Valad a été reprise par un des fonds de Blackstone via une OPA en août 2011. Suite à ce Rachat par Blackstone, Valad a été séparée en deux entités : Asie/Pacifique d'un côté et Europe de l'autre. Valad France composée de 25 personnes et que je préside est filiale à 100 % de Valad Europe, maintenant société non-cotée.

Immosnews : Que vous apporte votre actionnaire Blackstone ?

Laurent Roussel : Nous avons pu élargir nos

interventions en devenant une plateforme immobilière (investment management, asset management et property management) pan-européenne nord à travers sa présence dans 12 pays et 22 bureaux orientée actifs multi-locataires. De fait le positionnement de Valad France qui en découle, lui permet de s'intéresser dorénavant pas seulement aux locaux d'activités mais d'élargir son spectre d'intérêt sur des actifs multi-locataires plus tertiaire voire bureaux.

Immosnews : Quelle est votre politique d'investissement ?

Laurent Roussel : On reste intéressé par notre classe d'actifs historique mais sélectif, à savoir des produits récents dans les trois bassins parisiens, lyonnais, lillois et éventuellement Marseillais, (investissements supérieurs à 5 millions d'euros). Après, on regarde des classes d'actifs homogènes tertiaires (mixte et/ou bureaux) multi-locataires. Cela peut-être des business parc de périphérie urbaine, des bureaux en centre-ville de région, (pour des portefeuilles de l'ordre de 50 millions d'euros). De façon plus opportuniste des sites industriels à requalifier en proche couronne parisienne,

(investissements entre 5 et 25 millions d'euros). En dernier lieu, on peut s'intéresser à des portefeuilles hétéroclites et de grandes tailles avec un vrai travail d'asset management à y produire, (investissements supérieurs à 100 millions d'euros) grâce à la surface financière de nos investisseurs et de notre actionnaire.

Immosnews : Avez-vous des particularités dans vos politiques de commercialisation et de gestion ?

Laurent Roussel : Nous sommes très présents auprès de tous les commercialisateurs de la place sans exception et sans exclusivité. Il est important de préciser qu'en raison de notre portefeuille d'actifs de taille moyenne supérieurs à 15.000 m², rassemblant plus de 20 locataires, nous entretenons un rapport de confiance avec nos locataires entraînant une forte fidélisation. Pour préciser le propos, Valad France signe environ 200 baux par an dont la moitié l'est avec les locataires actuels. Quant à la gestion, nous développons une stratégie de présence physique et technique

forte à travers nos mandataires nous permettant de faire la différence dans la qualité de service au quotidien.

Immosnews : Comment entrevoyez-vous l'évolution à court terme des marchés ?

Laurent Roussel : La période montre que les trois marchés sur lesquels nous sommes installés (utilisateurs, investissement et dettes) sont figés et de façon concomitante, ce qui pour moi, au regard de mon expérience est une première ! En particulier, le marché des utilisateurs, très sensible à « l'ambiance économique » est fortement tendu. Le seul marché qui fonctionne encore correctement est celui des ventes à utilisateurs (PME/PMI), nous signons une à deux affaires par mois pour des montants sensiblement supérieurs à ceux évalués par les expertises ! Au final, les perspectives que nous entrevoyons sur le marché locatif sont plutôt moroses à court et moyen terme ! Le marché de l'immobilier en France est mature, sur et non volatile, ce qui le préserve à ce jour. Je pense que le marché sera très « mou » pendant les deux à trois années au niveau de l'investissement en France.

600 millions €

en asset management au 31/12/2010

41 sites (730 000 m²)

en IDF et en Régions

50 millions €

ventes à accédants

source : Valad

septime.fr

32 nouveaux mandats pour Septime

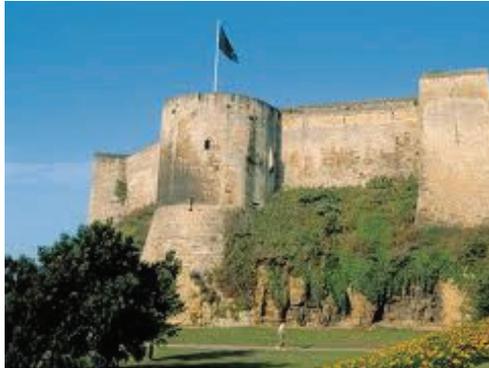
Au cours du premier semestre, et malgré une conjoncture morose, Septime a signé 32 nouveaux mandats de gestion, (8 syndics, 9 gestion technique, 12 gestion technique et charges et 3 gestion locative). Ces mandats nous ont été confié par le Crédit Agricole Immobilier, le Groupe Monoprix, HBI, La Française Reim, Immovalor, Valad, AEW Europe, Sully Group et 2 Family Office.

Les immeubles, objets de ces mandats, représentent près de 150 000 m² de bureaux et de locaux d'activité. Ils sont situés en région Nord, en Normandie, en Midi-Pyrénées, en Rhône-Alpes et en Ile-de-France.

Basse-Normandie :

A l'Ouest... du nouveau !

1^{ère} étape de notre tour de France des régions, avec une halte verdoyante à Caen.



Située au 15^{ème} rang des régions françaises avec 17 589 Km² de superficie, la Basse-Normandie se découpe en trois départements : le Calvados, la Manche et l'Orne.

La Basse-Normandie est une véritable puissance agricole. Selon le critère de la part du territoire régional consacrée à l'agriculture, la Basse-Normandie est la première région agricole française.

La Basse-Normandie est la première région française d'élevage de chevaux aussi bien de course que de selle.

Ce fort potentiel agricole a favorisé l'émergence d'un important secteur agroalimentaire qui reste, aujourd'hui, le premier employeur de l'industrie bas-normande. L'industrie automobile bas-normande est puissante et structurée sous forme d'une filière complète et aboutie.

Avec 30 000 salariés répartis sur plus de 300 sites, la Basse-Normandie est la quatrième région automobile française. Parallèlement à la croissance de ces secteurs industriels, d'autres activités se développent sur le territoire bas-normand: l'industrie du bois et du papier, l'imprimerie, la plasturgie, l'énergie et la pharmacie.

Dotée d'un riche patrimoine historique, architectural, culturel et gastronomique, la Basse-Normandie est une destination touristique prisée. Elle dispose pour ce faire de véritables atouts : des sites chargés d'histoire comme le Château de Guillaume le Conquérant ou le Mont Saint-Michel (1^{er} site touristique de Province), des vestiges de la seconde guerre mondiale (plages du débarquement ...) ou encore des stations balnéaires réputées telles que Deauville, Cabourg et Honfleur...

Immoscopie

Chiffres clés de la région Basse-Normandie

- 17 589 km²
- 1,44 million d'habitants (17^{ème} région française)
- 2% du PIB national
- un territoire agricole (77% du sol)
- 8^{ème} région touristique (séjour des français)
- 2^{ème} rang français pour la part des établissements industriels employant de 50 à 99 salariés
- Offre disponible sur le Calvados en 2011 : 65 000 m² de bureaux et 370 000 m² de locaux d'activités.
- Offre placée sur le Calvados en 2011 : 24 000 m² de bureaux et 115 000 m² de locaux d'activités.
- Prix moyen des bureaux à la location dans l'ancien en 2011 : entre 70 et 120 € ht/m²
- Prix moyen des bureaux à la location dans le neuf en 2011 : entre 120 et 160 € ht/m²
- Prix moyen des locaux d'activités à la location dans l'ancien en 2011 : entre 25 et 50 € ht/m²
- Prix moyen des locaux d'activités à la location dans le neuf en 2011 : entre 50 et 90 € ht/m²

02 31 95 35 93

Le Groupe Pelloux en Normandie



Implanté depuis 1985 à Caen, le Groupe Pelloux est devenu au fil des ans le leader régional de la gestion et de la transaction en immobilier d'entreprise. La gestion assurée par Septime est sous la responsabilité de Stéphane Boisseleau. Son équipe traite une cinquantaine de mandats (gestion locative, gestion de charges, gestion

technique et syndic de copropriété). Ils représentent près de 300 000 m² de surfaces gérées. Astime, sous la responsabilité de Carine Le Bellego, assure la location et la vente de bureaux, locaux d'activité et d'entrepôts. Son équipe a une connaissance exhaustive du marché avec près de 400 produits sous mandat.

Transactions Astime

Retrouvez nos produits à la location ou à la vente dans la rubrique «nos offres» sur astime.fr

Ile-de-France

153 m² de bureaux (Loyer annuel : 50 401 € HT HC)
Preneur : **CC&C** **L**
57 rue Vasco de Gamma 75015 Paris
Bureaux rénovés - Transaction : location
ASTIME : Conseil Preneur / Propriatis : Conseil Bailleur

100.14 m² de bureaux (Loyer annuel : 34 048 € HT HC)
Preneur : **CONFIDENTIEL** **L**
43 rue Raffet 75016 Paris
Bureaux en bon état d'usage - Transaction : location
ASTIME : Conseil Bailleur et Preneur

905 m² de bureaux (Loyer annuel : 316 750 € HT HC)
Preneur : **WITHINGS** **L**
20 rue Rouget de Lisle 92130 Issy les Moulineaux
Bureaux en bon état - Transaction : location
ASTIME : Conseil Preneur / Cushman : Conseil Bailleur

625 m² de bureaux (Loyer annuel : 184 375 € HT HC)
Preneur : **SEINE OUEST ENTREPRISE ET EMPLOI** **L**
20 rue d'Issy 92100 Boulogne-Billancourt
Bureaux en bon état - Transaction : location
ASTIME : Conseil Preneur et Bailleur

212 m² de bureaux (Loyer annuel : 33 920 € HT HC)
Preneur : **CONFIDENTIEL** **L**
47 Avenue de l'Europe 92310 Sèvres
Bureaux en état d'usage - Transaction : location
ASTIME : Conseil Preneur et Bailleur

500 m² de bureaux (Loyer annuel : 128 000 € HT HC)
Preneur : **PHILIA** **L**
25 bis avenue Pierre Grenier 92100 Boulogne-Billancourt
Bureaux rénovés - Transaction : location
ASTIME : Conseil Bailleur et Preneur

245 m² de bureaux (Prix de Vente : 1 650 000 € HD)
Preneur : **BLEUCOM** **V**
12-14 rue de l'Eglise 75015 Paris
Bureaux en bon état - Transaction : vente
ASTIME : Conseil Preneur / Bnp : Conseil Bailleur

188 m² de bureaux (Loyer annuel : 50 760 € HT HC)
Preneur : **ERIGERE** **L**
93 rue du Château 92100 Boulogne-Billancourt
Bureaux en bon état - Transaction : location
ASTIME : Conseil Bailleur / Bnp : Conseil Preneur

411 m² de bureaux (Loyer annuel : 106 860 € HT HC)
Preneur : **SURF** **L**
86/88 rue Thiers 92100 Boulogne-Billancourt
locaux en bon état d'usage - Transaction : location
ASTIME : Conseil Preneur / Perial : Conseil Bailleur

135 m² de bureaux (Loyer annuel : 46 800 € HT HC)
Preneur : **PREFERENCE EVENTS** **L**
25 rue Saint-Didier 75016 Paris
Bureaux en état d'usage - Transaction : Location
ASTIME : Conseil Preneur et Bailleur

Normandie

131 m² de bureaux **L**
Preneur : **SECURITAS** : **L**
6 place Boston à Hérouville St Clair

192 m² de bureaux **L**
Preneur : **BULL SAS**
3 rue Karl Probst à Caen

310 m² de bureaux **L**
Preneur : **LA CROIX ROUGE FRANCAISE**
15 rue Ampère à Mondeville

178 m² de bureaux **L**
Preneur : **Association Base d'Insertion Permanente Jeunes Diplômés**
5 bis rue du magasin à poudre à Caen

161 m² de bureaux **L**
Preneur : **SPIT**
15 rue Karl Probst à Caen

135 m² de bureaux **L**
Preneur : **SARL ARD**
16.04 Quartier du Bois à Hérouville St Clair

299 m² de bureaux **L**
Preneur : **SOCOMEX**
4 rue Bailey à Caen

561 m² d'activités **L**
Preneur : **SARL APA 14**
284 rue Marie Curie à Hérouville St Clair

90.25 m² de bureaux **L**
Preneur : **GAN PATRIMOINE**
15 rue du Commodore Hallet à Caen

139.80 m² de bureaux **L**
Preneur : **APAEI**
Péricentre 5, 51 avenue de la Côte de Nacre à Caen

134.90 m² de bureaux **V**
Vendeur : **GENEPIERRE**
18 rue Claude Bloch à Caen

130.40 m² de bureaux **V**
Vendeur : **GENEPIERRE**
18 rue Claude Bloch à Caen

880 m² de bureaux **V**
Preneur : **CEMEA de Basse Normandie**
5 rue du Docteur Laënnec à Hérouville St Clair

200 m² d'activités **V**
SCI OUEST IMMOBILIER
4 rue des tisserands à lfs

800 m² de bureaux **V**
SCI BM
1 rue de la cotonnière à Caen