

## Constructa au plus près des actifs... et des prix du marché

«En période de tension, il faut renforcer le développement de la centrale de vente et le développement de la gestion des actifs», nous confiait récemment Marc Piétri, président du groupe. Cette dernière activité est assurée par Constructa Asset Management (CAM). Intervenant pour compte de tiers, elle assure des missions d'asset, de property et de corporate management. Tout compris, le portefeuille géré est estimé à 5 Md€ (dont 3 Md€ pour le property et 2 Md€ pour l'asset), générant près de 300 M€ de loyers par an. Pour 2008, la société, présidée par Philippe Couturier, par ailleurs directeur général du groupe, s'est fixé pour objectif d'atteindre les 6 Md€ d'actifs gérés, et a engagé le développement de directions régionales à Marseille et à Lyon.

Le groupe est présent dans la capitale des Gaules depuis 2000 avec sa filiale Constructa Vente, et en promotion depuis 2005. Philippe Couturier justifie sa nouvelle implantation entre Rhône et Saône par la situation privilégiée de Lyon « au centre de la veine économique du pays qui s'étend de Paris à Marseille ». Ciblant aussi bien la logistique que le bureau, il indique « un rythme de croisière de 30 à 60 M€ d'investissements par an, l'idéal serait d'arriver à 100 M€ ». Un objectif qui lui semble encore difficile à atteindre « compte tenu du nombre insuffisant d'actifs sur le marché ».

Le parc sous gestion en Rhône-Alpes est aujourd'hui composé du siège de Bayer (20 000 m<sup>2</sup> de bureaux à Vaise) et de deux plates-formes logistiques à l'Isle d'Abeau. Il sera complété bientôt d'une troisième. Constructa AM négocie auprès d'Eiffage l'achat d'un entrepôt de 12 000 m<sup>2</sup> en construction pour le compte de la foncière de l'acteur Christophe Lambert.

En marge de l'asset management, Constructa Promotion, qui depuis Lyon, rayonne sur l'Auvergne et Rhône-Alpes, souhaite également étendre son champ d'action. « Aujourd'hui, nous sommes positionnés sur le logement, mais notre vocation est d'aller sur le bureau, les résidences service et les hôtels », annonce Eric Abel Coindoz, directeur

régional de Constructa Promotion. Il cible prioritairement les zones Anru et le très haut de gamme.

En 2008, le groupe livrera 304 lots sur l'agglomération lyonnaise, une centaine à Montélimar. Le promoteur lance la commercialisation d'une cinquantaine de lots à Saint-Etienne sur un périmètre Anru. Des projets sont également à l'étude à Clermont-Ferrand. A Saint-Etienne, Constructa est aussi engagé sur le développement de 26 000 m<sup>2</sup> de plancher face à la gare de Châteaureux comprenant 7 000 m<sup>2</sup> de bureaux en deux immeubles, un hôtel 3 étoiles d'une centaine de chambres pour lequel un exploitant a donné son accord et environ 150 logements. Le promoteur travaille sur ce projet avec l'architecte

Jean Nouvel, mais peine à boucler le dossier, compte tenu des exigences de la collectivité en matière environnementales. « Un certain nombre de critères, spécialement en matière de consommation d'énergie, sont incompatibles avec les prix du marché de Saint-Etienne. Nous poursuivons nos études, mais en fonction de l'avancement du projet, nous avons prévenu que si ces exigences sont impossibles à tenir, il faudra tout remettre à plat », prévient Philippe Couturier. (FS)

Constructa a créé un atelier de travail avec le Grand Lyon, Euroméditerranée et ForumInvest pour échanger leurs données en matière de développement durable.

### Imprimer son empreinte sur les Docks de Marseille

Le groupe marseillais a également installé dans la capitale phocéenne une direction régionale d'asset management. A Marseille, il gère notamment pour le compte du fonds EPV de JP Morgan, l'emblématique immeuble des Docks, qui, avec ses 80 000 m<sup>2</sup> de bureaux d'un seul tenant est devenu le "vaisseau amiral" d'Euroméditerranée. Le fonds américain s'est emparé de cet immeuble "trophée" à l'hiver dernier, en rachetant à Catalyst Capital pour 210 M€ les 66 000 m<sup>2</sup> en sa possession. A lui seul, explique Philippe Couturier, l'immeuble des Docks est un condensé de l'histoire de Marseille. C'est à Christian Pellerin - et à l'architecte Eric Castaldi auquel fait également appel Constructa AM - que l'on doit, au début des années 90, la restructuration lourde de cet ancien entrepôt édifié au XIXe siècle et sa transformation en un immeuble de bureaux. L'asset manager saisit l'opportunité offerte par l'enterrement de la passerelle d'entrée dans Marseille - prévu pour le 3e trimestre 2009- pour réouvrir, "au propre comme au figuré", ce bâtiment tourné sur lui-même. Il propose de créer des circulations verticales et horizontales, de rehausser aussi le standing de l'immeuble en le dotant de services supplémentaires (une crèche, un centre d'affaires avec des salles de réunion) et des loisirs (sauna, fitness, restaurant, boîte de nuit), en utilisant les caves voutées du bâtiment, encore inexploitées. Un mail commercial de 9 000 m<sup>2</sup> pourrait ainsi être créé. L'idée est de faire vivre ce "vaisseau amiral" de jour comme de nuit, en améliorant sa visibilité notamment par une signalétique appropriée et d'en faire "un vrai lieu de vie". CVL est associé à la réflexion.

Avec ses 220 sociétés occupantes (dont 140 locataires pour la partie appartenant à JP Morgan), l'immeuble est plébiscité par les utilisateurs, ainsi que le reflète l'évolution des loyers. Les dernières transactions se sont conclues à des loyers de 260 à 320 €/m<sup>2</sup>, alors que l'immeuble a été acquis sur la base d'un loyer annuel de 185 €/m<sup>2</sup> (le loyer moyen, compte tenu des baux signés antérieurement, s'établit à 200 €/m<sup>2</sup>).

Constructa AM s'est donné pour mission de réunifier l'immeuble, détenu aujourd'hui par une trentaine de copropriétaires dont le groupe Caisse d'Epargne et Mutavie. 400 m<sup>2</sup>, cédés par un propriétaire occupant, sont sous promesse. Ce travail de longue haleine sera facilité par le caractère "core" du fonds et a pour objectif à terme, de faciliter l'optimisation des charges (40 à 45 €/m<sup>2</sup>). Une nécessité, compte tenu de la concurrence (80 000 m<sup>2</sup> d'immeubles neufs de bureaux à livrer dans les prochains mois). (AP)