



Rue Bellini

Paris 16^e

Avertissement

Arthur Loyd est mandaté en exclusivité pour la vente de lots de copropriété au sein de l'immeuble situé 8 rue Bellini, 75016 Paris. Ce Mémoire constitue un résumé des principales caractéristiques de l'opération et ne présente aucun caractère contractuel. Toutes les informations contenues dans ce dossier sont données à titre purement indicatif et peuvent être sujettes à modifications.

Les éléments inclus dans ce Mémoire reposent sur des informations obtenues par Arthur Loyd auprès du propriétaire et d'autres sources qu'ils considèrent comme raisonnablement fiables.

Cependant, ni Arthur Loyd, ni le propriétaire ne peuvent être tenus pour responsables de toute erreur ou omission et ne garantissent l'exactitude et l'exhaustivité des informations contenues dans le Mémoire. Les informations devront être vérifiées en temps utiles par les investisseurs ou leurs conseils spécialisés, par conséquent le vendeur et ses conseils déclinent toute responsabilité à ce titre.

Ce mémoire contient des informations strictement confidentielles et les candidats acquéreurs s'engagent à en limiter la diffusion à leur personnel ainsi qu'à leurs conseils directement mandatés pour les aider à analyser l'opération et sous réserve que le respect de la confidentialité leurs soit imposé.

Le vendeur et son conseil se réservent le droit de suspendre, d'annuler le processus de vente ou de ne pas vendre, de rejeter ou de mettre fin à toute discussion et/ou tous types de propositions, à tous moments avant la conclusion d'un contrat et ce sans que les candidats acquéreurs ne puissent prétendre à une quelconque indemnité.



Sommaire

1

Points clés
-
page 4

2

Localisation &
Environnement
page 8

3

Présentation
de l'immeuble
page 16

4

Etudes de
marché
page 28

5

Annexes
page 38





Points clés



Points Clés



PRESTIGE

Excellente localisation, à proximité de la place du Trocadéro, en bordure du QCA

- ◇ Immeuble situé au **8 rue Bellini (Paris 16^e)** – le long de l'avenue Paul Doumer - à proximité du Trocadéro
- ◇ **Excellente desserte routière** et en **transport en commun** : Station Trocadéro à 350 m (Lignes 6 et 9)
- ◇ **Environnement agréable** avec de nombreux commerces
- ◇ **Environnement tertiaire** siège de nombreuses grandes entreprises



QUALITÉ

2 971 m² SU en copropriété, offrant des prestations **rare**s et **qualitatives**

- ◇ **2 971 m²** et 22 parkings détenus en copropriété au sein d'un ensemble immobilier en R+9 (env. 30% de l'immeuble)
- ◇ Immeuble qualitatif offrant des surfaces **lumineuses** avec des **vues exceptionnelles**
- ◇ Grands plateaux **flexibles** et **divisibles** d'environ 1 000 m² **rare**s sur ce secteur
- ◇ Un immeuble **rationnel** offrant un **excellent capacitaire** (1 p / 8 m²) (*)
- ◇ Des **charges faibles** (39,5 €/m²) (*)



POTENTIEL

Bâtiment présentant un beau potentiel de **valorisation**

- ◇ Marché locatif affichant des **performances exceptionnelles**, Paris Centre Ouest bénéficiant pleinement de la recherche de centralité des utilisateurs
- ◇ Les loyers moyens sont encore **augmentation** due à la **pénurie d'offres disponibles** (1,7% de vacance)
- ◇ Un **spread de taux** entre le QCA et le reste de Paris de plus en plus **faible**
- ◇ Des taux **continuant de se compresser**

(*) en cours de mise à jour



Règlement de consultation



Julien PINAULT

Directeur – Capital Markets

06 98 76 61 10

julien.pinault@arthur-loyd.com



Olivier DE LABEAU

Directeur des Grandes Opérations

06 34 40 14 52

olivier.delabeau@arthur-loyd.com



Jean-Baptiste ROCHMANN

Consultant Junior – Capital Markets

06 20 75 50 78

jb.rochmann@arthur-loyd.com



Léo BENITAH

Analyste sénior

06 37 96 18 56

Leo.benitah@arthur-loyd.com

Processus de vente

Consultation restreinte

Date de remise d'offres

XXXXX

Régime de cession

Droits d'enregistrement

Type de cession

Cession d'actif en l'état

Honoraires

A la charge du vendeur







Localisation & Environnement





Une localisation au cœur du 16^e arrondissement à proximité du Trocadéro

L'immeuble est situé au **8 rue Bellini**, au cœur du 16^e arrondissement de Paris, le long de l'avenue Paul Doumer, à proximité immédiate du Trocadéro et du Quartier Central des Affaires.

Le 16^e arrondissement est un arrondissement de prestige, limitrophe des 8^e et 17^e arrondissements, bordé par la Seine à l'Est et le boulevard périphérique à l'Ouest.

Le quartier est mixte et accueille à la fois des logements prisés et des bureaux recherchés. Environ 100 000 salariés sont présents dans le secteur et ils se concentrent notamment autour de la place de l'Etoile et du Trocadéro.

L'immeuble bénéficie d'une localisation attractive, offrant un compromis aux utilisateurs à la recherche d'une adresse « Paris 16^e » tout en bénéficiant de loyers plus compétitifs que dans le Quartier Central des Affaires.



Excellente desserte routière et par les transports en commun

Métro



Station « Trocadéro » à 350 mètres de l'immeuble
Liaisons directes : Place de l'Étoile, Gare Montparnasse, Place d'Italie, Nation



Station « Trocadéro » à 350 mètres de l'immeuble
Liaisons directes : Porte de St Cloud, Franklin Roosevelt, Grands Boulevards, République

Bus

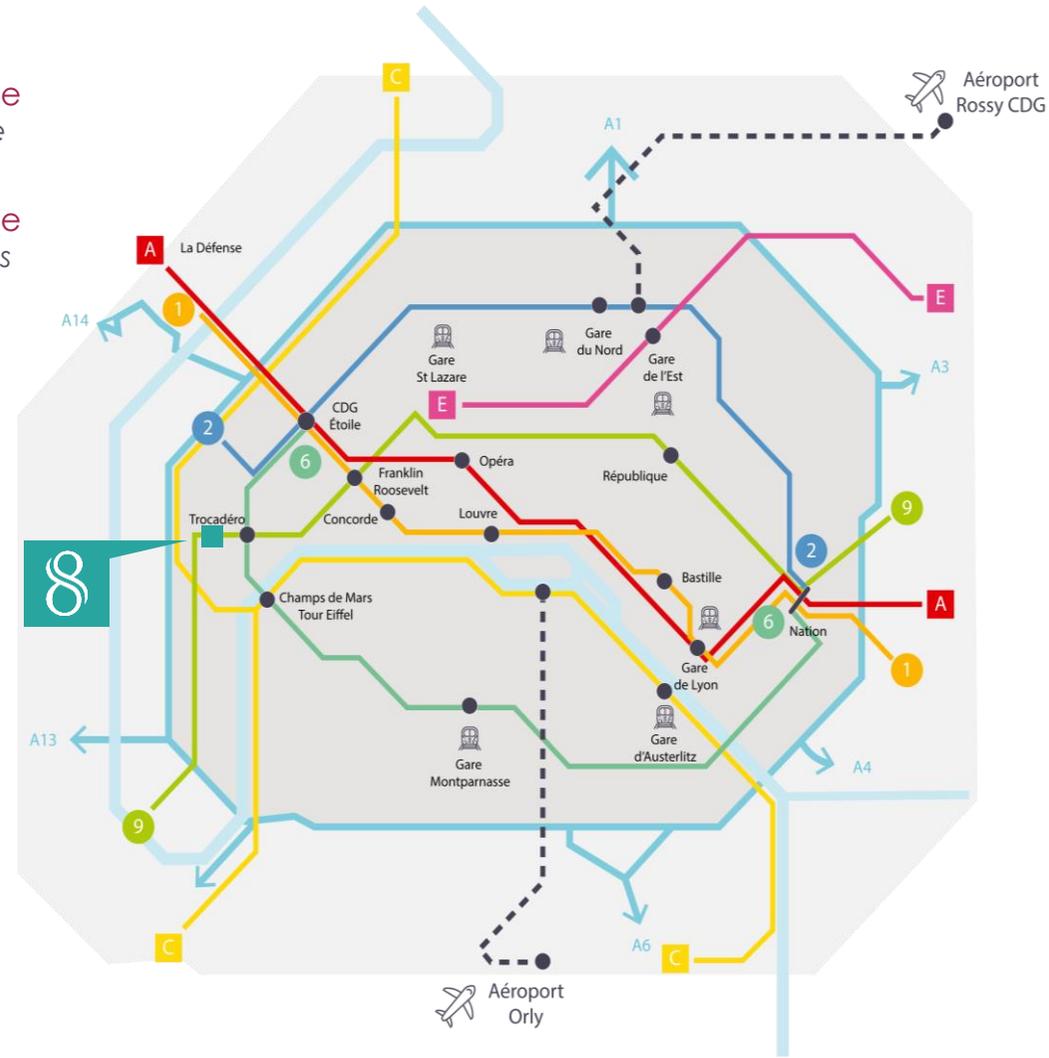
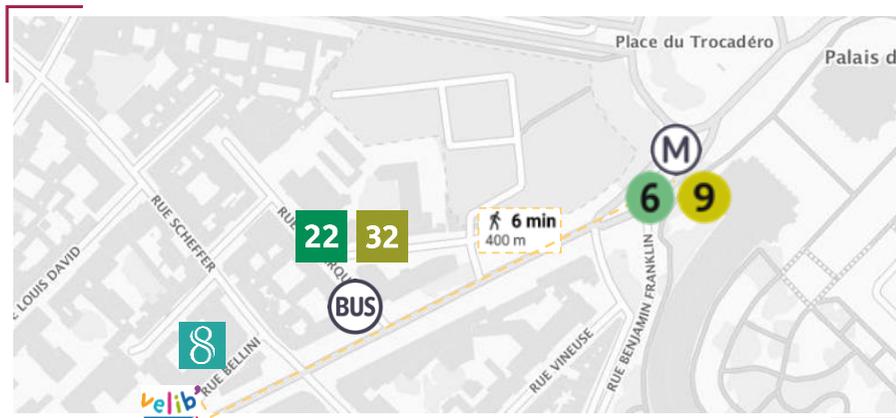


Au pied de l'immeuble
Liaisons directes : Porte de St Cloud, Place de l'Etoile, St Lazare, Porte d'Auteuil, Gare de l'Est, ...

Vélo

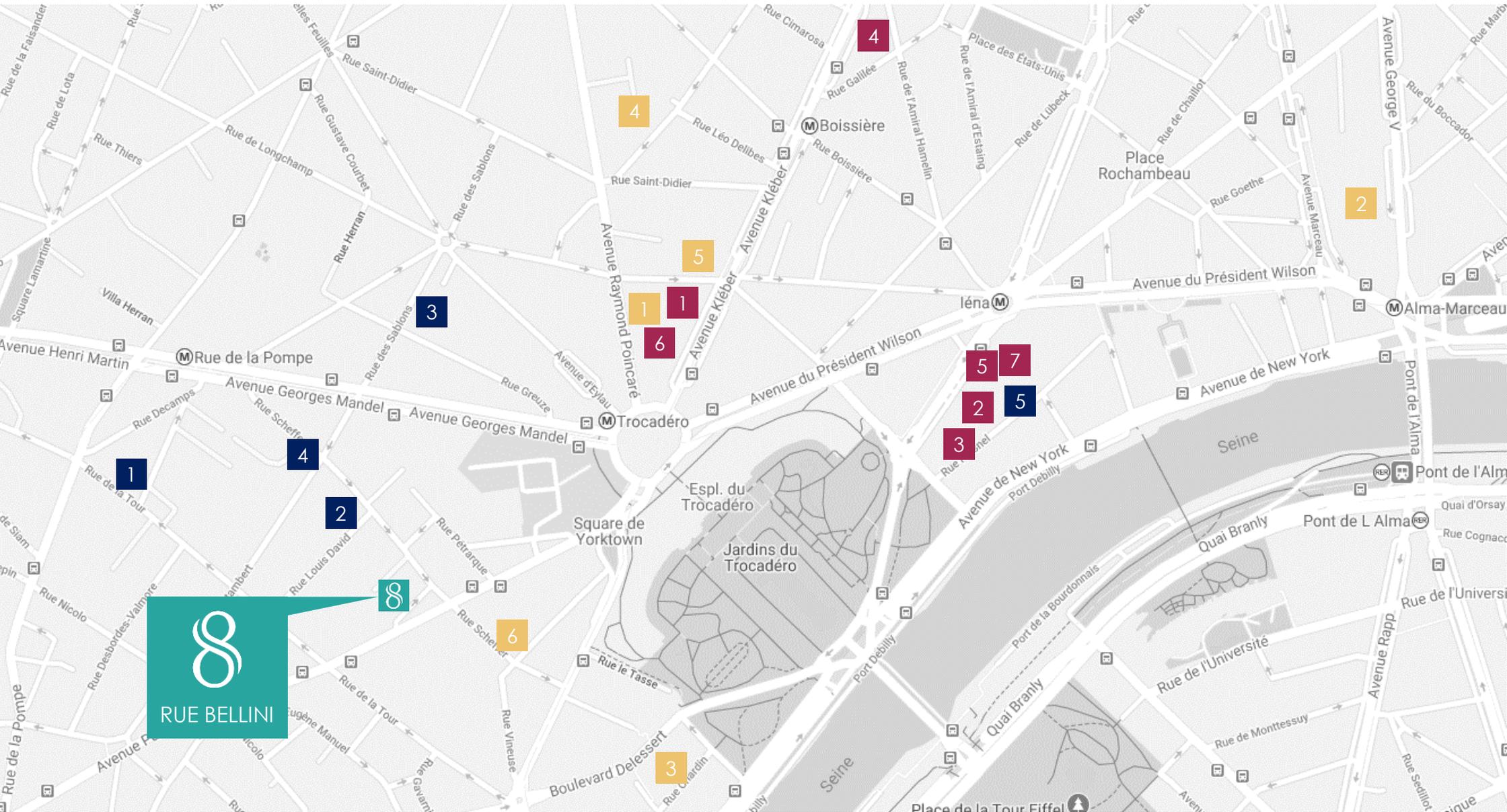


A proximité immédiate de l'immeuble





Un secteur tertiaire prestigieux et recherché





Un secteur tertiaire prestigieux et recherché

Le 16^e arrondissement et notamment le secteur du Trocadéro abrite un nombre important de sociétés françaises et internationales intervenant dans les secteurs à forte valeur ajoutée (finance, IT, conseil, ...).

Nous avons repéré quelques grandes sociétés dans ce secteur :

Conseils, finance & juridique

- 1 Mastercard
- 2 Redtree capital
- 3 Nomura
- 4 Jeantet
- 5 Arthur D Little
- 6 LIM
- 7 Marnes & Finance

Informatique

- 1 Adobe
- 2 Murex
- 3 Onepoint
- 4 E-Front
- 5 Apple

Autres secteurs d'activité

- 1 Biocoop
- 2 Ministère de l'Agriculture
- 3 International School of Paris
- 4 Unesco
- 5 Swatch Group
- 6 Aceto-France
- 7 Sup Sante (INSEEC)





Un environnement commerçant de proximité

Le bâtiment bénéficie également de la proximité avec la rue de Passy, artère la plus commerçante du 16^e arrondissement de Paris avec plus de 150 emplacements commerciaux sur 700 mètres de long. La rue accueille notamment le centre commercial Passy Plaza recueillant 27 enseignes.

L'actif est également proche des nombreux restaurants de la place du Trocadéro.





Un environnement agréable



Réputé pour sa qualité de vie, le 16^e arrondissement offre un environnement agréable recherché par les entreprises et les particuliers.







Présentation de Immeuble





Présentation de l'immeuble

Description générale

L'immeuble 8 rue Bellini a été construit en 1955, il s'agit d'une copropriété de 10 000 m² de 9 étages sur 2 niveaux de sous-sol

Les lots vendus représentent 2 971 m² de surface utile ainsi que 22 parkings



PRESTATIONS



Vue sur la Tour Eiffel (9^e étage)



Taille et configuration idéale en open-space



Hall d'accueil pour l'ensemble de la copropriété



Gardiennage 24h/24



Accès parking par la rue Scheffer



Salles de réunion au 9^e étage



Faux plafonds (2,69m de hauteur libre)



Climatisation VRV et chauffage CPCU (récemment rénovés)



Triplex d'ascenseurs récents et monte-charge



Electricité et câblage de qualité





Charges, fiscalités et situation locative

Le propriétaire est actuellement occupant de l'immeuble et souhaite le rester jusqu'au 31/12/2020

A ce titre et au moment de la vente, le propriétaire régularisera ainsi un bail dérogatoire à titre gracieux.

Relevé de taxes et charges (2018) (*) :

- Charges de copropriété : 117 262 € HT (39,5 €/m²)
- Taxe foncière et TEOM : 62 316 € (21,0 €/m²)
- Taxe bureaux : 59 610 € HT (20,1 €/m²)



(*) mise à jour en cours



20.AE





Présentation de l'ensemble immobilier

Deux copropriétés mitoyennes : Scheffer et Bellini

La copropriété Scheffer est essentiellement constituée d'un immeuble d'habitation et la copropriété Bellini de bureaux. Les deux immeubles Scheffer et Bellini sont de même construction et de même époque.

Copropriété Bellini

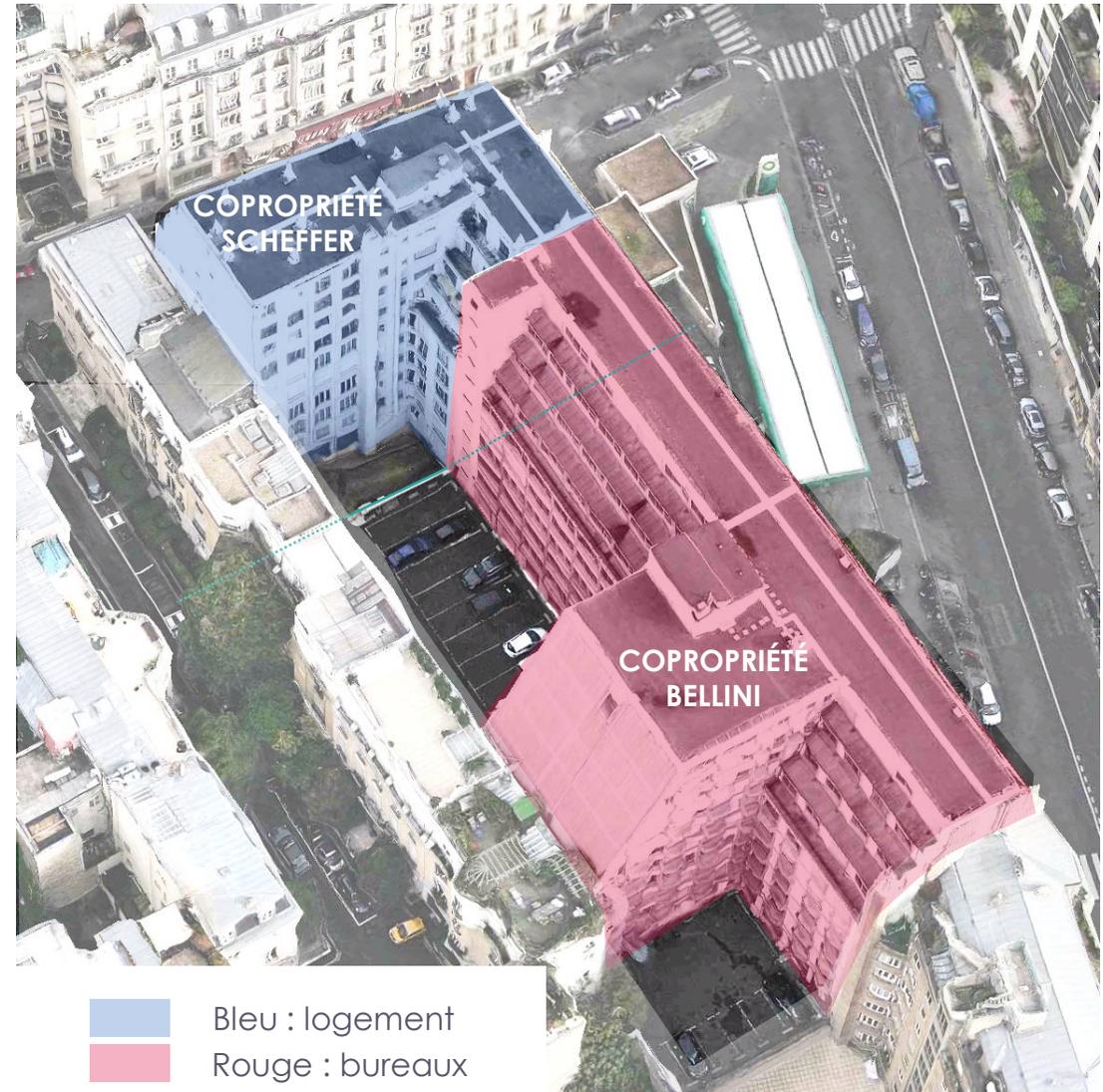
L'objet de la cession représente 3 000 m² de la copropriété Bellini développant environ 10 000 m² de bureaux au total, soit 30% environ.

Protocole d'accord Scheffer-Bellini

Un protocole d'accord existe entre les deux copropriétés concernant les emplacements de stationnement qui se trouvent sur un sous-sol partagé par les deux immeubles.

La copropriété Bellini participe aux frais de gardiennage de la copropriété Scheffer. Le gardien gérant la garde des cours et des sous-sols de l'immeuble Bellini. De même, elle participe aux frais d'entretien de l'accès au parking.

Syndic : Septime





Présentation de l'immeuble

Présentation de la copropriété 8 Bellini

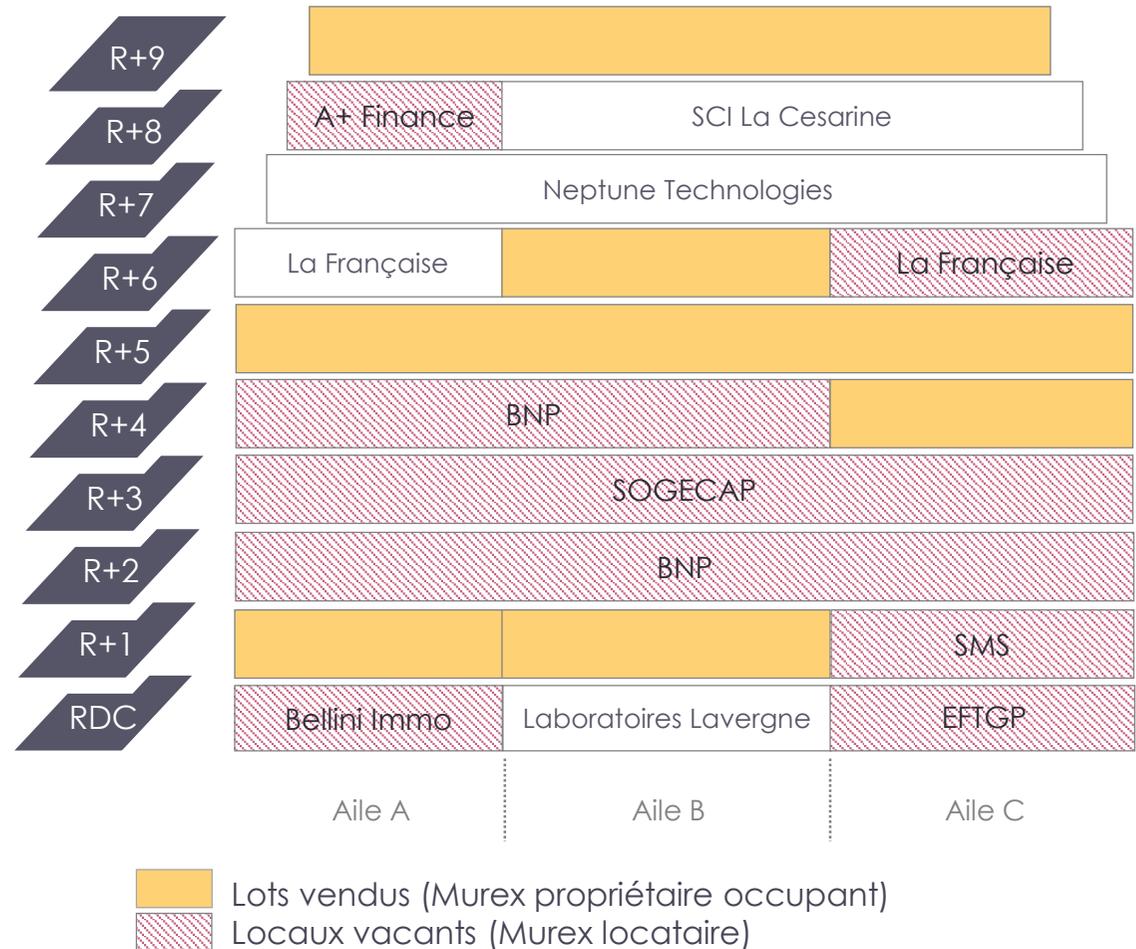
La copropriété est essentiellement constituée de propriétaires institutionnels :

- Murex : 30%
- Accès Valeur Pierre (BNP) : 19%
- Sogecap : 11%
- SCPI Epargne Foncière (La Française) : 7%
- ...

La copropriété est détenue par 50 propriétaires différents cependant il s'agit essentiellement de particuliers, propriétaires de places de parkings. Seulement 10 autres copropriétaires se partagent les surfaces de bureaux en étage.

Suite au départ de MUREX, environ **75% des surfaces seront vacantes.**

Stacking plan des copropriétaires





Relevé de surfaces Carrez

N° Lot	Etage	Nature	Surfaces Carrez (en m ²)						Autres superficie (en m ²)		Total Niveau	
			Plateau Bureaux	Tablettes	Sanitaires	Dégagement	Locaux techniques	Réserve	Total Surface Carrez	Parties hauteur < 1,80 m		Parties communes
148 149	1er étage	Locaux A et B	741,2 m ²	16,5 m ²	36,8 m ²				794,5 m²		22,5 m ²	817,0 m²
159	4e étage	Locaux C	197,4 m ²	8,8 m ²	8,2 m ²	6,1 m ²	32,2 m ²	3,1 m ²	255,8 m²		5,5 m ²	261,3 m²
160 161 162	5e étage	Locaux A, B et C	913,3 m ²	37,4 m ²	50,6 m ²	19,7 m ²	36,8 m ²		1 057,8 m²	5,1 m ²	23,6 m ²	1 086,5 m²
163	6e étage	Locaux B	291,8 m ²	11,6 m ²	10,0 m ²				313,4 m²		6,6 m ²	320,0 m²
174 176 177	9e étage	Locaux A, B et C	250,1 m ²	28,7 m ²	32,7 m ²	185,1 m ²	52,6 m ²		549,2 m²	11,8 m ²	24,1 m ²	585,1 m²
TOTAL			2 393,8 m²	103,0 m²	138,3 m²	210,9 m²	121,6 m²	3,1 m²	2 970,7 m²	16,9 m²	82,3 m²	3 069,9 m²

Relevé réalisé par le cabinet Pierre Bloy, le 07/11/2016

L'objet de la vente comprend également 22 parkings :

- 3 emplacements extérieurs doubles
- 19 parkings intérieurs (situés au R-1)

Le sous-sol est commun aux immeubles du 8 Bellini et de son voisin situé à l'intersection des rues Bellini et Scheffer. Un protocole d'accord existe entre les deux copropriétés concernant les charges dues par chacune des copropriétés.







Plan d'un étage courant – 5^e étage

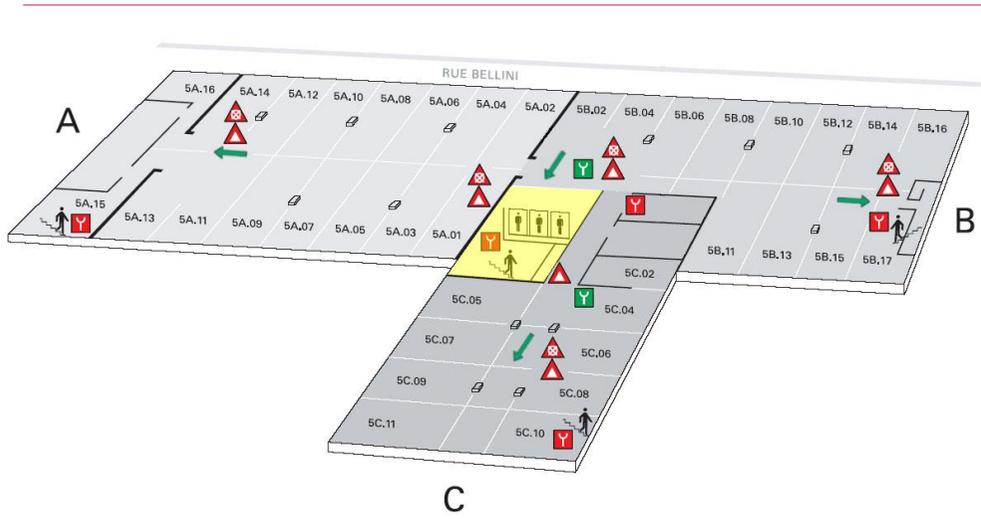
Rue Bellini

Aile A

~ 16 m



Aile B



~ 15,5 m

Aile C

 Circulation verticale





Descriptif technique



ELECTRICITE COURANT FORT

- 3 TGBT (RdC, R+5, R+9)
- BAES
- Armoires électriques divisionnaires d'étages



CHAUFFAGE/VENTILATION

- Caissons VMC
- Climatisation par VRV (détente direct)
- Sous-station CPCU



PLOMBERIE

- 3 blocs sanitaires par étage hors R+9
- 2 blocs sanitaires au R+9



PORTES ET BARRIERES AUTOMATIQUES

- 1 grille immeuble
- 1 barrière parking extérieur



DESENFUMAGE

- Clapets coupe-feu
- Centrales de détection incendie (immeuble)
- 3 porte coupe-feu par étage



SÉCURITÉ

- 9 cameras (immeuble)
- Un gardien parking (partagé avec l'habitation)
- Un gardien bureau (partiel)



APPAREILS DE LEVAGE

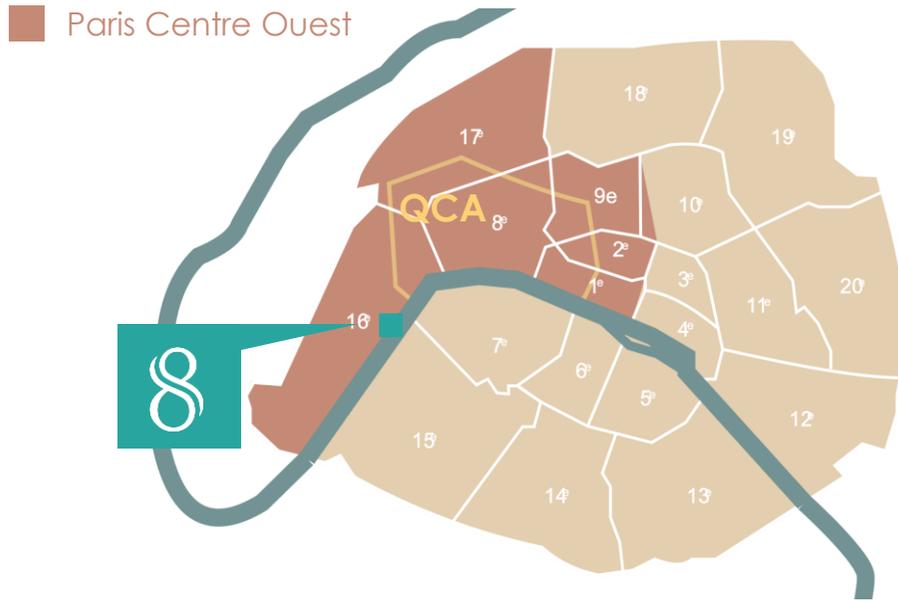
- 3 ascenseurs
- 1 monte-charge





Un marché locatif toujours aussi tendu

– Paris Centre Ouest 2019 –



526 610 m² commercialisés en 2019

17 transactions > 5 000 m²

860 €/m² Loyer prime QCA

723 €/m² Loyer moyen neuf/restructuré

610 €/m² Loyer moyen 2^{nde} main

1,7% taux de vacance

143 000 m² m² disponibles au T4 2018

Un taux de vacance historiquement bas



Ce qu'il faut retenir :

La pénurie de produit a entraîné une baisse de la demande placée en 2019.

En dépit de cette baisse, la demande placée du secteur demeure, avec plus de 525 600 m², **toujours supérieure à la moyenne des 15 dernières années** (508 100 m²)





Des loyers à la hausse

€/m²/an HT HC



Ce qu'il faut retenir :

Les fortes tensions sur l'offre entraînent **une hausse significative des valeurs locatives** moyennes au cours des dernières années :

- + 6,2% pour les produits primes
- + 3,7% pour les produits neufs ou restructurés
- + 7,2% pour les produits de seconde main

Avec des loyers en 2019 11% plus élevés que la valeur théorique indexée sur l'inflation depuis 2008, l'investissement immobilier confirme son attractivité pour les investisseurs institutionnels





Offres locatives comparables

Locaux rénovés

1

3-5 rue Scheffer



1 375 m²
560 €/m²

120 €/m² TTC de charges

8

8 Bellini



1 034 m²
630 €/m²

39 €/m² TTC de charges

2

61 rue Lauriston



1 950 m²
700 €/m²

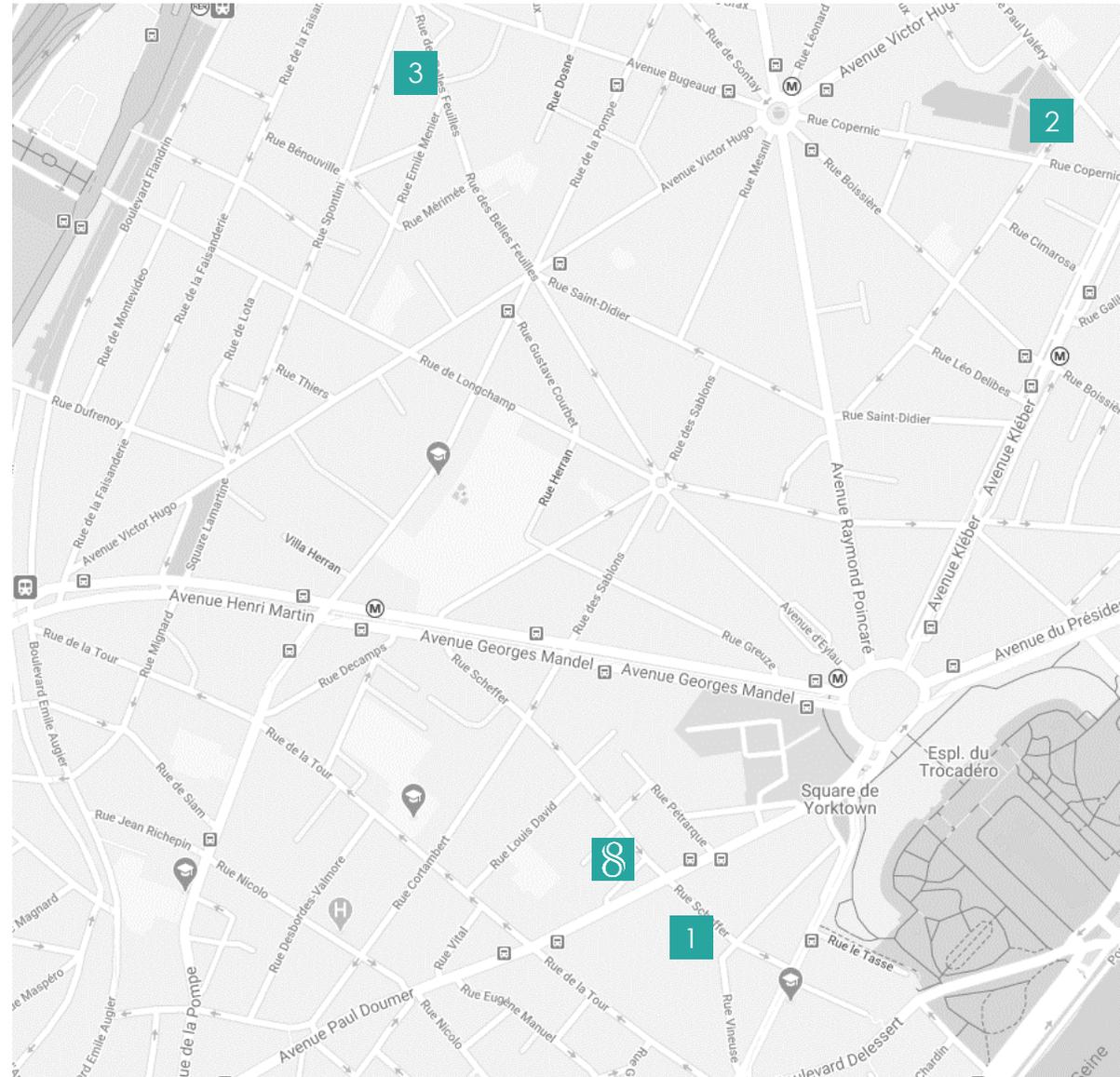
3

61 rue des Belles Feuilles



11 170 m²
780 €/m²

Locaux restructurés





Transactions locatives comparables

Locaux rénovés

1

152 Malakoff
2020 T1



Association Française
des sociétés d'autoroute
554 m²
650 €/m²

2

32 R.Poincaré
2020 T1



Penthièvre
N/C
700 €/m²

Locaux rénovés lourdement

3

Vision Eiffel
2019 T3



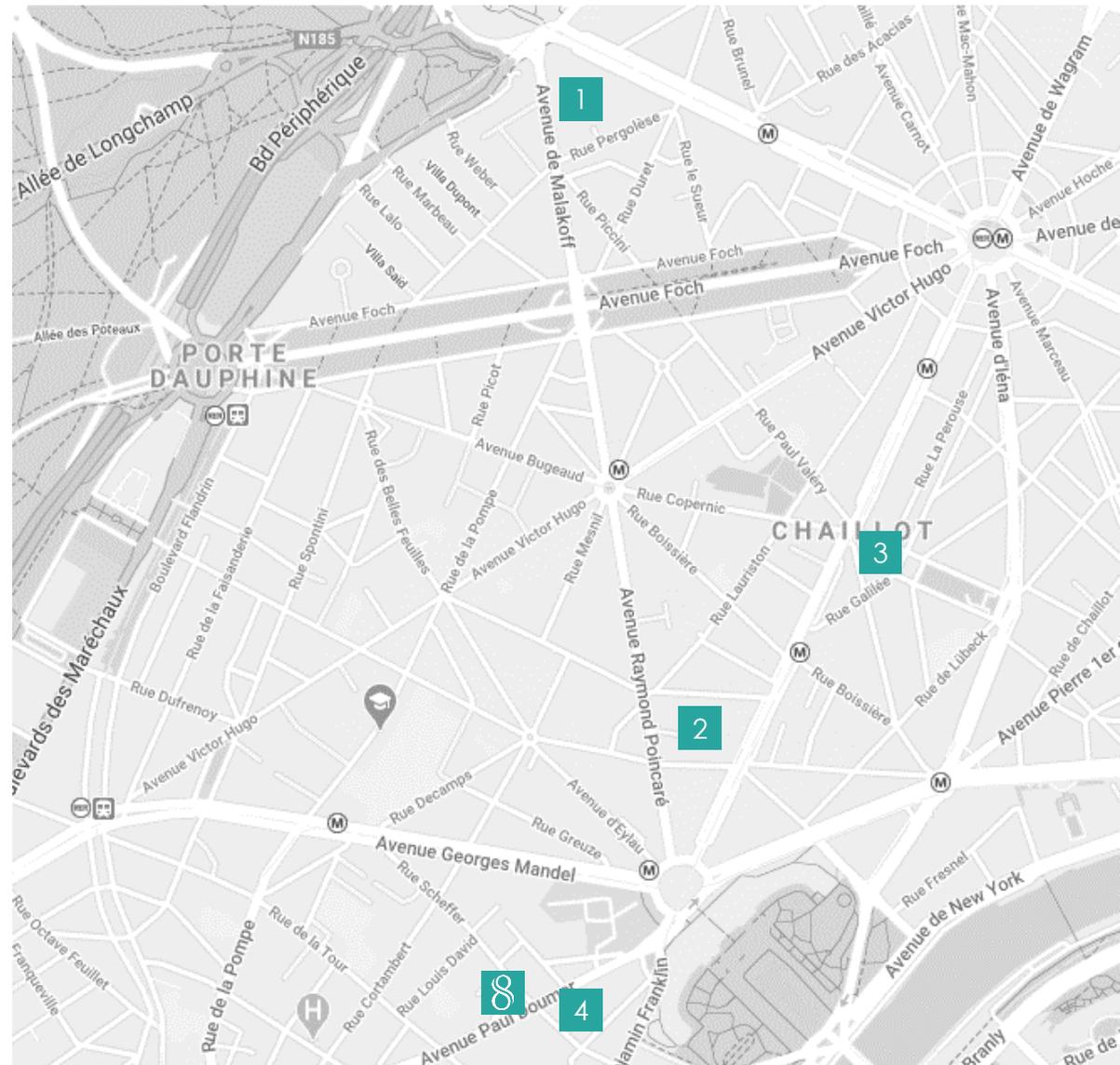
Jeantet & Associés
3 320 m²
760 €/m²

4

43 Vineuse
2019 T3



Wework
4 000 m²
720 €/m²





CHOSSES - RARES - OU - CHOSSES - BELLES
ICI - SAVANMENT - ASSEMBLES
INSTRUISENT - L'ŒIL - A - REGARDER
COMME - JAMAIS - ENCORE - VUES
TOUTES - CHOSSES - QUI - SONT - AU - MONDE

DES HOMMES-BOUL
QUI VIVENT-BOUL
OU ALLOU-BOUL ?

NOUS-AUTRES

HISSE-HO

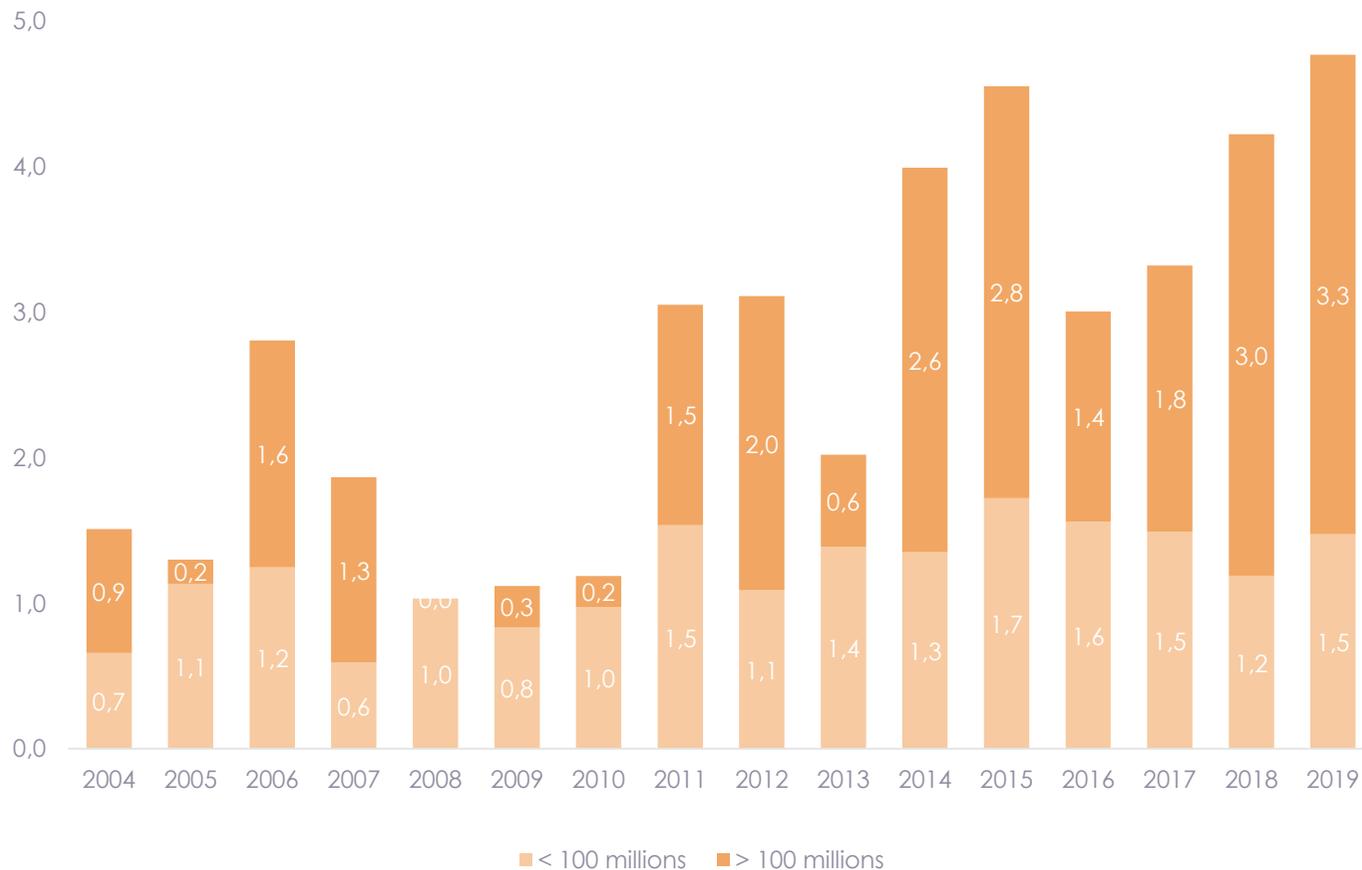
LES HALLES
TROTTEMENT
PREMIERE
01 46 87 41 19



2019, une année record pour l'investissement à Paris hors QCA

Montants investis à Paris hors QCA : volume exceptionnel en 2019 sur le segment > 100 millions d'euros

Milliards d'€



Ce qu'il faut retenir :

Le manque de produit et la compression des taux dans le QCA poussent de nombreux investisseurs CORE à élargir leurs recherches, compressant les taux et dynamisant le reste de Paris

Avec 4,8 milliards d'euros engagés, l'année 2019 enregistre le meilleur résultat depuis 2004 ainsi qu'une hausse de +13% (vs 2018)

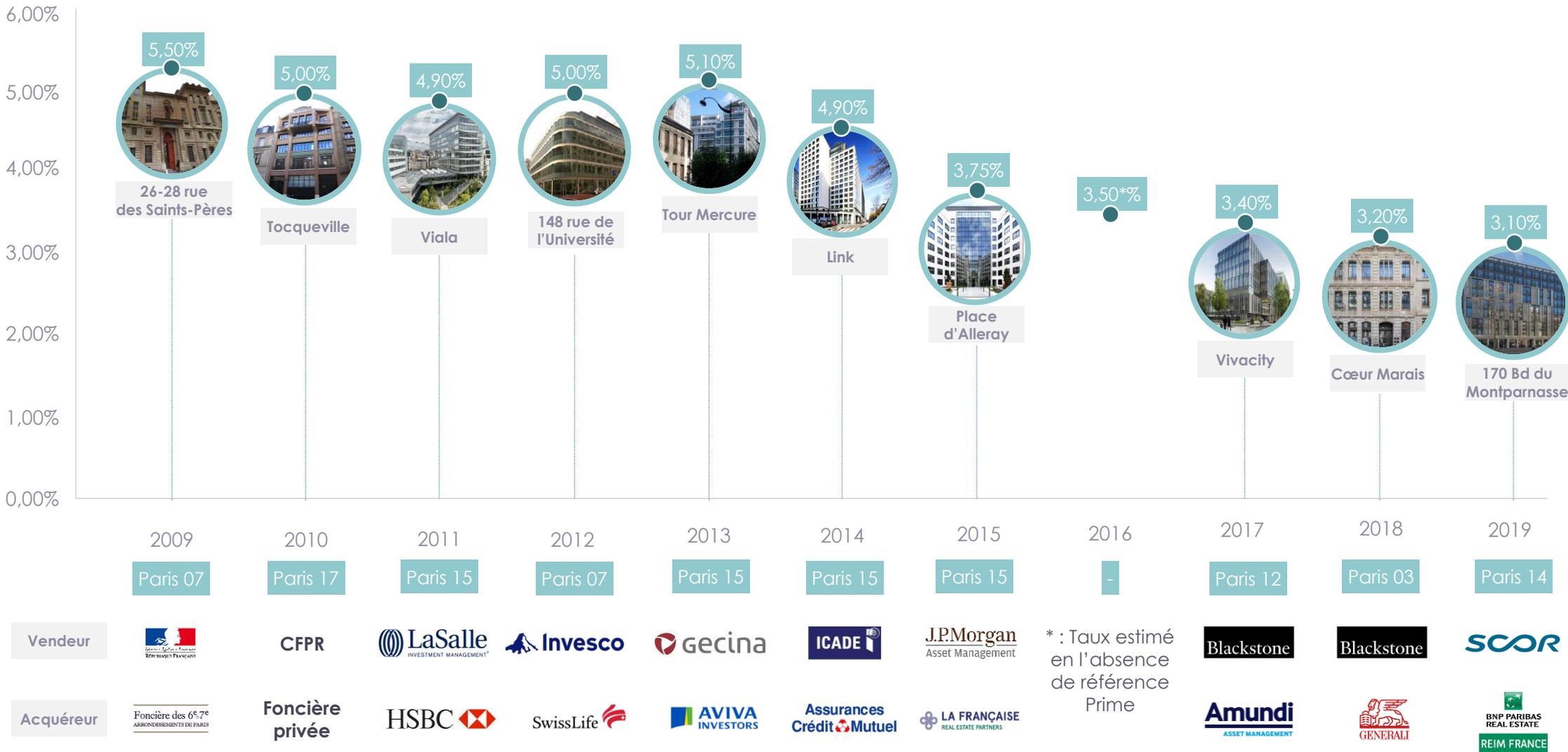
Un volume record porté par l'abondance de liquidités pour la capitale, les perspectives de hausse de loyer, et le niveau historique du segment > 100 millions d'euros





Une compression des taux durables

Historique à 10 ans de taux de rendement prime – Bureaux – Paris hors QCA



Source : Arthur Loyd





Références investissements Projets neufs restructurés

M

253 blv Pereire
75017 Paris



T3 2019

6è sens → La Française

7 530 m²

4,00%

142 M€ (18 900 €/m²)

Restructuré

64 av Parmentier
75011 Paris



T1 2020

AEW → Terrot

1 800 m²

3,30%

32,7 M€ (18 100 €/m²)

Rénové

87 - 89 av Kléber
75016 Paris



T1 2020

Jeantet → Financière du
Grand Palais

2 900 m²

N/A%

52,5 M€ (18 100 €/m²)

Rénové

Delano

14 av Franklin Roosevelt
75008 Paris



T2 2018

ZAKA → La Française

2 250 m²

3,10%

34,6 M€ (15 500 €/m²)

Rénové

7 rue Léo Delibes
75016 Paris



T1 2020

NC → OFI Pierre

1 500 m²

3,00%

32 M€ (21 300 €/m²)

Rénové





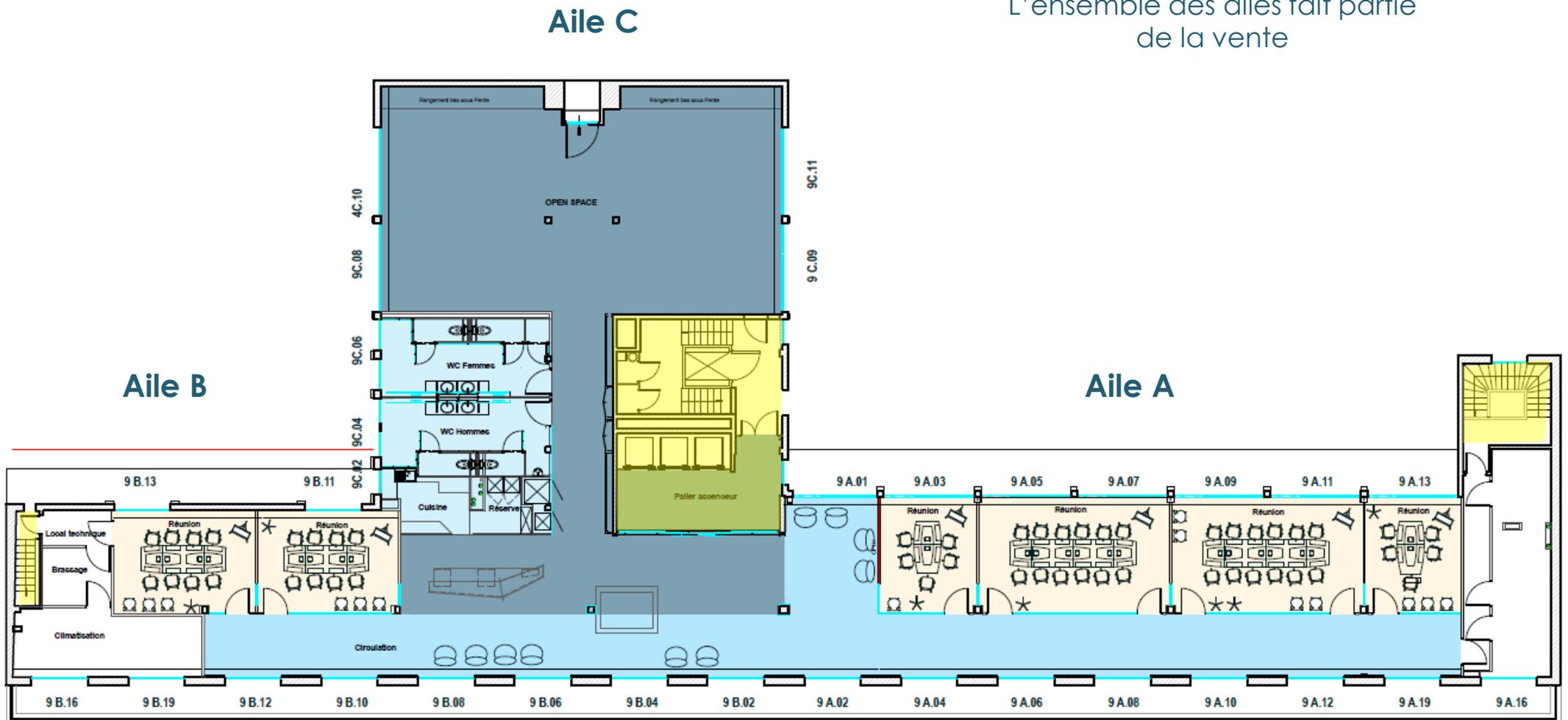
Annexes





Cahier de plans – R+9

L'ensemble des ailes fait partie de la vente



 Circulation verticale

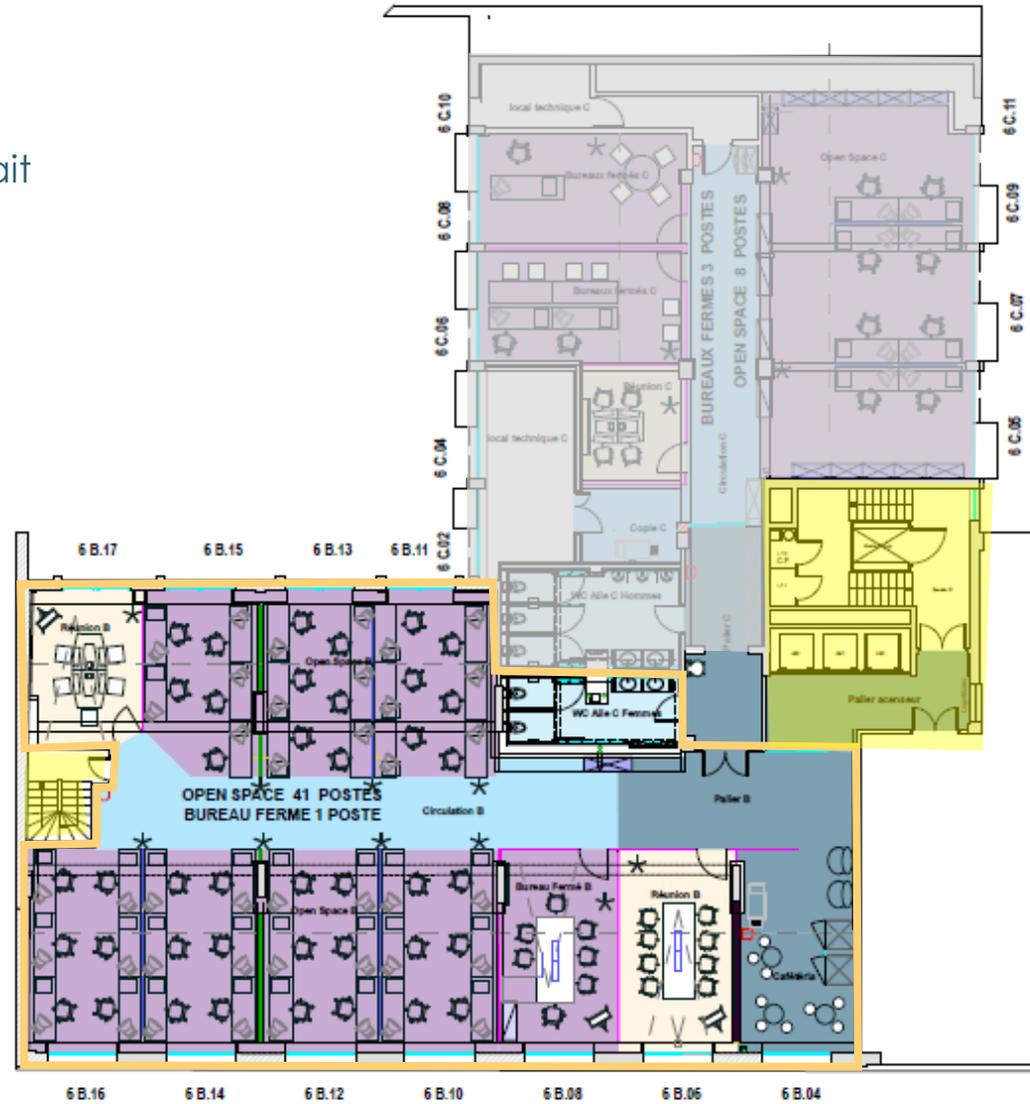




Cahier de plans – R+6

Uniquement l'aile B fait partie de la vente

Aile C



Aile B



Périmètre indicatif de cession



Circulation verticale





Cahier de plans – R+5



Aile C

L'ensemble des ailes fait partie de la vente

Aile B

Aile A

 Circulation verticale





Cahier de plans – R+4



Uniquement
l'aile C fait partie de la vente

Aile B

Aile C

Aile A



Périmètre indicatif
de cession



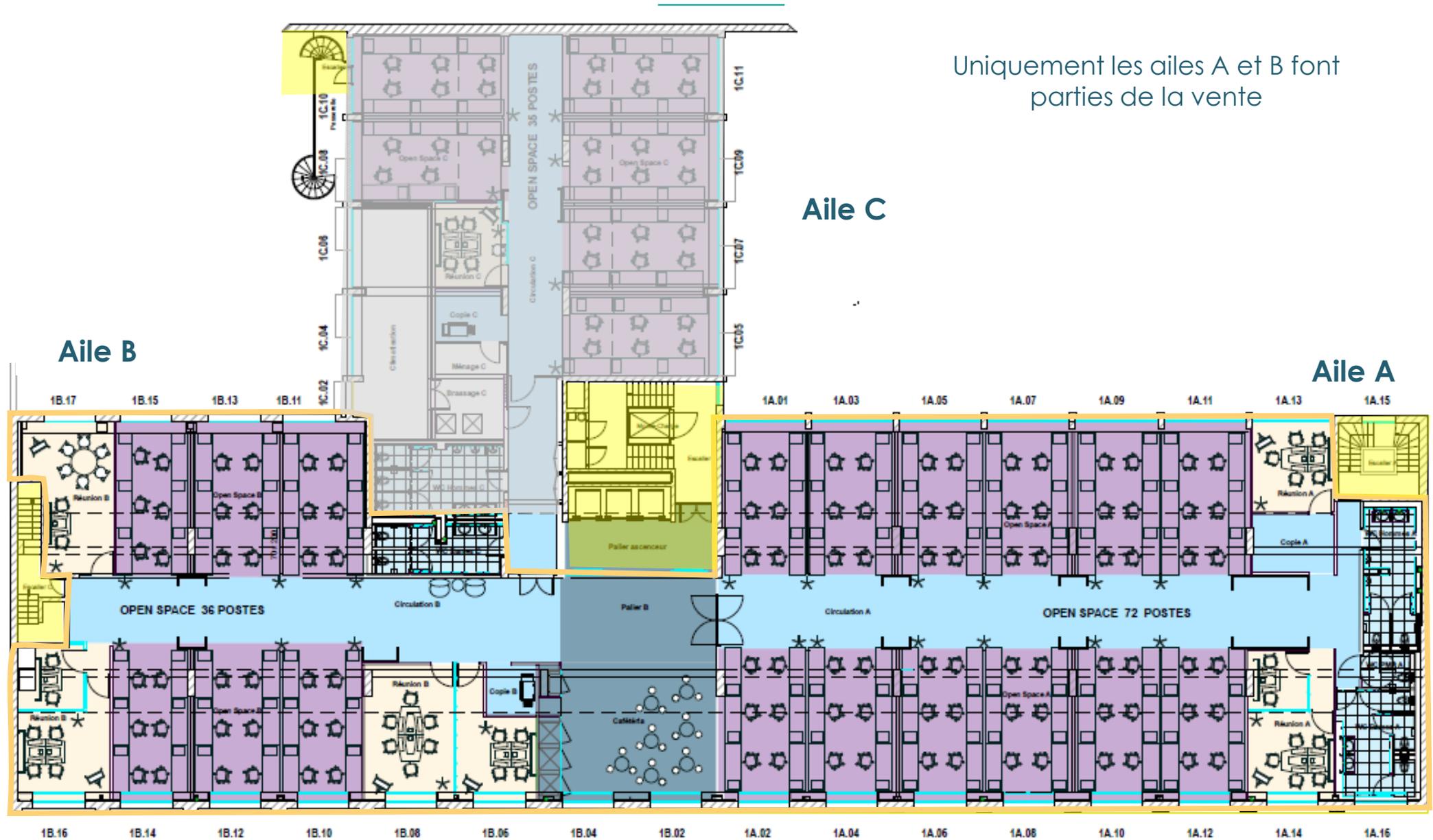
Circulation
verticale





Cahier de plans – R+1

Uniquement les ailes A et B font parties de la vente



Aile B

Aile C

Aile A



Périmètre indicatif de cession



Circulation verticale

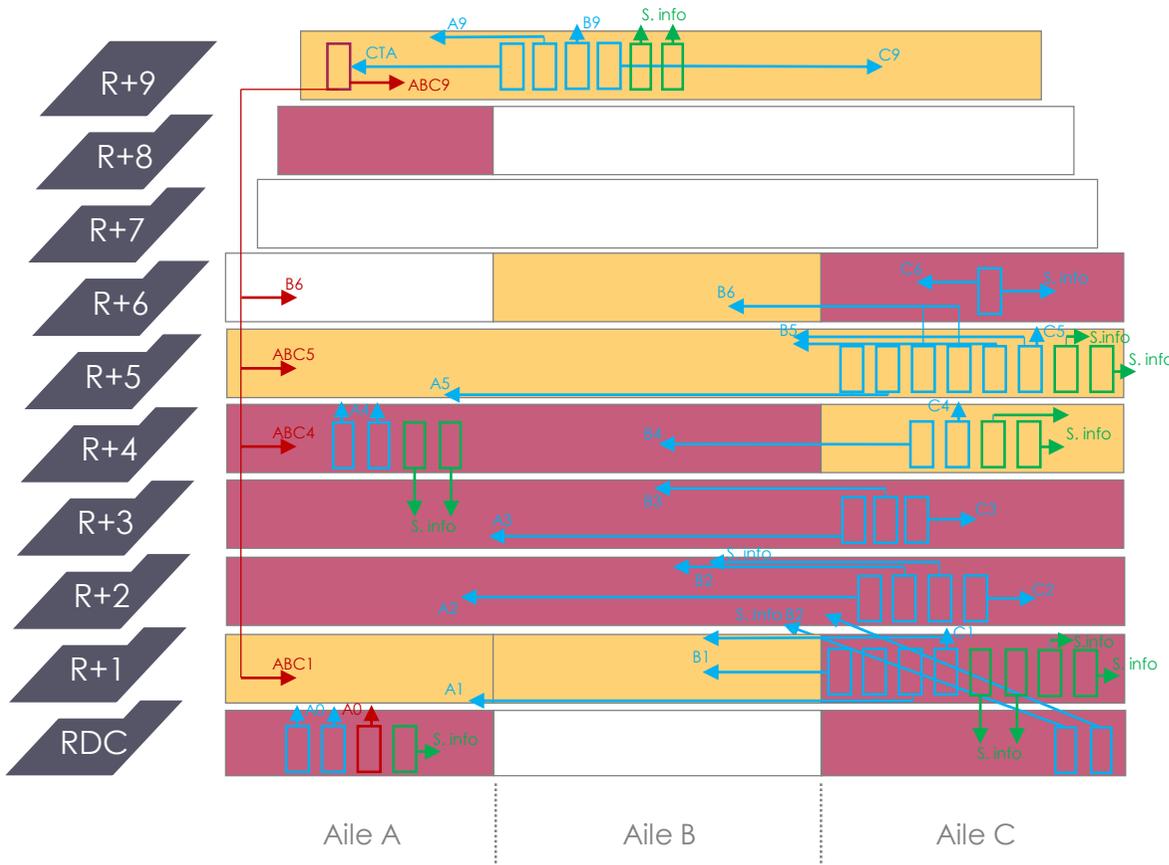






Installations techniques de CVC

Présentation des installations présentes dans les lots vendus



Le schéma suivant explicite les imbrications des systèmes de climatisation et d'aération des lots objet de la vente et occupés actuellement par Murex.

En conclusion, les lots objets de la vente sont indépendants du point de vue de l'aération exceptés les locaux du 1^{er} étage qui dépendent d'installations techniques situés dans l'aile C.

- Lots vendus (Murex propriétaire occupant)
- Murex actuellement locataire
- VRV (Volume de Réfrigérant Variable)
- Split
- CTA (centrale de traitement d'air)
- Direction de l'air traité

Organisation des installations CVC selon audit Elan, février 2018





Plan de la copropriété

EN ATTENTE DE RECEPTION





