

EXCLUSIF | Le 49 Servan entame sa création de valeur

L'immeuble de bureaux vacant de 2 800 mètres carrés, situé dans le 11^e arrondissement de Paris, entre dans le portefeuille d'Osesam, operating partner français du multi family office international Alvarium.

PAR SOPHIE DA COSTA ✍

Publié le 11 mars 2022 à 10:00, mis à jour le 11 mars 2022 à 10:28 - 8 conseils



Vue du futur 49 Servan, dans le 11^e parisien, confié à Studio Vincent Eschaliér.

Une information CFNEWS IMMO

Nouvelle acquisition finalisée *off market* pour **Osesam Alvarium** : le **49 Servan**, un immeuble de bureaux vacant de 2 800 mètres carrés situé dans le 11^e arrondissement de Paris, entre dans le portefeuille de l'*operating partner* français du multi *family office* international Alvarium. La réitération a eu lieu il y a près d'une semaine, auprès de **Zaka Investments**. La valorisation de cette opération est tenue confidentielle, sachant qu'en fin d'année dernière, le 163 rue Saint-Maur situé non loin de là, siège de Margiela acquis par Barings, a atteint 14 000 €/m², sans permis de construire. Selon nos informations, la valeur métrique du 49 Servan serait inférieure de 20 % à ce chiffre. L'investissement est financé par un *green loan* apporté par HSBC, avec un niveau de LTV inférieur à 55 %.

Futur siège social



Alain Hortion, Stéphane Pesic, Osesam

Osesam Alvarium, dont le savoir-faire *value-add* va de nouveau s'exprimer sur cet ensemble immobilier, a déjà obtenu le permis de construire pour réaliser son projet dont la signature architecturale est confiée au Studio Vincent Eschaliér. « Ce bâtiment historiquement industriel était anciennement occupé par la manufacture des Pianos Gaveau.

Notre stratégie *value-add*, rappellent **Stéphane Pesic** et **Alain Hortion**, fondateurs d'Osesam, porte sur un projet de restructuration lourde pour en faire un immeuble moderne adapté à un siège social. Nous allons repositionner les trois bâtiments de l'ensemble et réaliser un immeuble neuf sur rue, qui permettra de maintenir une véritable transparence depuis l'artère. Le cœur d'îlot laissera place à une agora sous verrière, dotée de gradins adaptés aux modes de travail collaboratifs ou de *showrooms*.

» À l'issue des travaux, l'actif développera 3 560 mètres carrés de bureaux, intégrera des *rooftops*, une cour intérieure végétalisée et fera appel à de la géothermie comme source d'énergie. « L'immeuble, situé à deux pas de la place de la République, est entre autres à proximité immédiate de la prestigieuse école de management, l'ESCP Europe et de l'Atelier des lumières, dans ce quartier de l'Est parisien qui attire de plus en plus d'entreprises à la recherche d'immeubles "signature". »

De premières marques d'intérêts

Un programme significatif, dont le montant de *capex* s'évalue au-delà des 4 000 €/m², « afin de réaliser un immeuble qui soulignera toute l'ambition qu'avait l'architecte d'écrire une nouvelle page de ce quartier industriel en misant sur un véritable parti pris architectural et le recours à des matériaux nobles généralement réservés au QCA parisien ». Alvarium Osesam veille, comme dans tous les projets qu'il développe, à s'inscrire dans une démarche ESG volontariste, en visant les certifications les plus élevées comme Breeam *Excellent* et Wiredscore *Silver*, en ayant recours à la géothermie et à des matériaux bio-sourcés. Attendu à la livraison pour octobre 2023, le 49 Servan proposera une valeur locative *prime*, et a déjà reçu de premières marques d'intérêts non sollicitées, y compris émanant d'utilisateurs acquéreurs. Le profil des intéressés : des sociétés de la French Tech ou des entreprises de design, toute cette nouvelle génération qui veut s'implanter dans l'Est parisien.



Le 49 Servan, dans le 11e arrondissement de Paris.

200 M€ à déployer par an



Vue du rez-de-chaussée du futur 49 Servan, dans le 11e parisien.

À travers ce nouvel investissement, qui fait suite à l'acquisition d'un immeuble de bureaux multi-locataires près du Pont de Sèvres, à Boulogne-Billancourt (lire ci-dessous), la stratégie poursuivie par Osesam et Alvarium Investments se concrétise sur le marché francilien. Le multi *family office* britannique, qui réunit une vingtaine de collaborateurs à Paris, comptait jusqu'alors investir plus de 100 M€ par an dans le *real estate* hexagonal. Mais une opération *corporate* pourrait changer la donne : « Alvarium Investments est en train de finaliser son rapprochement avec un autre multi *family office* américain, Tiedemann, ce qui va lui permettre de doubler de taille. Ensemble, ils vont gérer 60 Md€, ce qui va nous permettre de déployer un plus grand volume de capitaux, autour de **200 M€** par an. »

LIRE AUSSI

Nouvelle acquisition value-add pour Osesam Alvarium (28/02/2022)

Osesam, operating partner d'Alvarium pour investir l'immobilier français (19/11/2020)

Retrouvez tous les articles sur : [ALVARIUM INVESTMENTS \(EX-LJ PARTNERSHIP\)](#) , [OSESAM](#) , [ZAKA INVESTMENTS](#)

France ▼ Île-de-France ▼ Bureaux

Voir la fiche (descriptif, deals, synthèse, équipe...) de :



OSESAM



ALVARIUM INVESTMENTS (EX...



ZAKA INVESTMENTS

Les intervenants de l'opération 49 SERVAN (PARIS 11)

Immobilier / Immobilier

Cible **49 SERVAN (PARIS 11)**

Acquéreur(s) **OSESAM, ALVARIUM INVESTMENTS (EX-LJ PARTNERSHIP)**

Cédant(s) **ZAKA INVESTMENTS**

Acquéreur(s) - Avocat(s) d'affaires fiscalité **ARSENE**

Acq. Avocats d'Affaires Financement **ARCHERS**

Acq. Avocats d'Affaires immobilier **GOODWIN**

Acquéreur(s) - Notaire(s) **ROC NOTAIRES**, Olivier Trichet

Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) **ALIUTA**

Cédant(s) - Conseil immobilier **STRATEGIES AND CORP**

Cédant(s) - Notaire(s) **ETUDE DU 25**, Jérôme Dray

Dette **HSBC**

Dette Avocat **GIDE**

Voir les détails de l'opération