

6^e SENS IMMOBILIER

La panoplie d'un acteur complet

Avec 365 M€ de chiffre d'affaires consolidé en 2021, plus de 200 M€ de fonds propres et plus de 70 collaborateurs, le Groupe 6^e Sens Immobilier capitalise sur ses bases Lyonnaises. Anne Gagneux, Directrice Générale Associée, responsable de la branche Retail et Bureaux en centre-ville de Lyon, et Jacques Garcès, Directeur Général Associé, responsable de la promotion tertiaire (bureaux/activité/logistique) brossent le tableau 2022 de l'entreprise fondée par Nicolas Gagneux.



Anne Gagneux



Jacques Garcès

Le Groupe 6^e Sens Immobilier existe depuis plus de 20 ans : quel est son ADN, sa fiche d'identité ?

Anne Gagneux : Notre histoire commence en 1999 quand Nicolas Gagneux crée la Compagnie Lyonnaise Immobilière. Trois ans plus tard, il crée sa 1^{ère} agence de commercialisation : c'est la naissance de 6^e Sens Immobilier. Suivront la création de la holding en 2005 et plusieurs filiales dédiées à la promotion résidentielle (en 2006), à la promotion et la revalorisation tertiaire (en 2012), à la revalorisation et à la promotion tertiaire à Paris (en 2016) et enfin la filiale que je dirige depuis 2018 spécialisée en retail et bureaux en centre ville de Lyon. Si bien que notre groupe est devenu une référence nationale dans la promotion et la revalorisation immobilière résidentielles et tertiaires. 6^e Sens est aussi connu pour être un acteur engagé via son fonds de dotation mais aussi pour sa détermination à construire des bâtiments toujours plus respectueux de l'environnement.

En ce qui concerne l'engagement civique, quelles sont vos lettres de noblesse ?

Jacques Garcès : Les actions sociales et environnementales font partie de l'ADN de 6^e Sens Immobilier. Nous sommes connus pour notre détermination à construire des bâtiments toujours plus respectueux de l'environnement. Comme éléments tangibles,

je citerai l'application de notre charte « Chantier responsable », la non artificialisation des sols sur l'ensemble de nos programmes, la création de notre cellule d'innovation, le Lab 6, ou encore celle de notre fonds de dotation, « 6^e Sens Mécénat » en 2021.

Quelle est la finalité du Lab 6 ?

J. Garcès : Il s'agit véritablement d'un laboratoire regroupant divers services du groupe qui étudient les nouvelles prestations, matériaux, équipements et usages autour de la question du bâtiment en termes de construction, d'exploitation et d'usage, d'autant plus que chacun est très attentif à ces questions. Le Lab 6 est donc aux aguets par rapport à la modernité sociétale et environnementale. Il réunit des entreprises pour échanger, innover et éventuellement les faire travailler sur des dossiers précis dans nos champs d'action.

Quels sont les dossiers bureaux et retail importants en centre-Lyon ?

A. Gagneux : En premier lieu, le projet Rayas, rue Childebert, au cœur de la presqu'île de Lyon : 2.200 m² de bureaux pensés de manière ambitieuse au service du bien-être et de la productivité au travail. Il s'appelle Rayas, du nom d'un vin d'exception, mais nous lui avons donné un esprit japonais qui va permettre à l'utilisateur de se projeter dans un immeuble différent des autres, avec des espaces de vie et de travail collaboratif ainsi que des zones de détente selon la logique « un corps sain dans un esprit sain ». Nous avons même poussé le concept jusqu'à intégrer des bains chauds, un espace spa, des tatamis, des zones de relaxation, une bibliothèque, une salle de musique.

A quel stade en est le projet Rayas ?

A. Gagneux : Nous avançons sur cet immeuble avec un mono-utilisateur qu'il est prématuré de citer, et les travaux ont débuté courant 2021 pour une livraison en 2023.

Quelles sont les autres opérations à mettre en valeur ?

A. Gagneux : 15 rue Emile Zola à Lyon 2 : la revalorisation d'un immeuble de 3.000 m² dans lequel le concept « Appartement boutique » du Club Med vient tout récemment de s'installer au 2^{ème} étage de l'immeuble (380 m²). Place Bellecour : un commerce d'environ 1.000 m² de surface exploitable, en cours de commercialisation. Et aussi Exo 7 à Gerland Sud, un programme en co-promotion avec le Groupe Carré d'Or, qui développe



Rayas - Lyon (69)





6energy Valley - Grenoble (38)

7.000 m² de bureaux. Il s'agit d'un immeuble neuf en démarrage de commercialisation et de chantier dans lequel, encore une fois, le bien-être au travail est la priorité, avec des terrasses à tous les étages, des jardins, un service de conciergerie et même un terrain de pétanque.

S'agissant de la logistique, en quoi consistent vos principales réalisations ?

J. Garcès : Kùehne+Nagel et 6^e Sens Immobilier se sont rapprochés en 2018 dans le cadre d'une opération de sale & lease back visant à optimiser la chaîne d'approvisionnement française de ce grand acteur. L'opération porte sur 16 actifs dont 13 à relocaliser et trois à agrandir. A ce jour nous avons déjà réalisé trois extensions et six nouvelles opérations. Le calendrier des sept mois à venir dépendra de la maîtrise des terrains, mais nous devrions raisonnablement en finaliser deux ou trois de plus en 2023. Un tel contrat fait appel à trois des principales compétences de 6^e Sens Immobilier : l'asset management, le développement, la promotion et la revalorisation.

Vous avez, nous semble-t-il, une activité grenobloise ?

J. Garcès : Effectivement, on peut citer deux sujets. 6energy Valley à Grenoble, qui est un site de 62.000 m² acquis en 2020 auprès de Général Electric Hydro. Composé de 5 bâtiments, il fait l'objet d'une réhabilitation des anciens entrepôts de GE et de la construction de 14.000 m² de surface de plancher dans le cadre d'opérations clé en main. Pour la petite histoire, l'un des bâtiments réhabilités est le plus haut de Grenoble. Nous allons faire réaliser une fresque sur un des pignons.

Nous construisons également un programme de bureaux dans la Zac Bouchayer-Viallet, sur un terrain de 1.665 m² entre l'esplanade Andry Farcy et l'A480 à côté de Alpes City, le siège administratif de la Caisse d'Epargne Rhône-Alpes (5.500 m²) que nous

avons livré en septembre 2021. L'ensemble sera constitué de plus de 3.400 m² de surface utile de bureaux, du RDC au R+5, à quoi s'ajoutent locaux techniques, archives, terrasses, stationnements en sous-sol.

Quelles sont vos autres opérations-phares dans la région ?

J. Garcès : Difficile de ne pas faire briller le projet Opale situé Parc des Glaisins dans le Grand Anancy, il développe environ 4.770 m² de SDP en R+3. Le terrain accueille pour le moment un immeuble de bureaux de 550 m². Il sera démolit pour laisser place à des bureaux livrés plateau nu, prêts à être cloisonnés et équipés en courant faible. Trois niveaux de stationnements seront créés en sous-sol et RDC favorisant ainsi la préservation de la végétation existante.

Et à Lyon-même, qu'en est-il ?

J. Garcès : En termes d'innovation significative, il faut citer la réhabilitation de la Halle « Caoutchouc » à Lyon Confluence qui va devenir un bâtiment de 4.000 m² complètement dans l'air du temps : écologique, sans climatisation, avec un gros travail sur le végétal, le choix de matériaux biosourcés (bois), le réemploi des matériaux issus de la démolition, la mise en œuvre de techniques de pointe du bâtiment et d'installations peu énergivores comme le free-cooling ou le rafraîchissement adiabatique par l'eau de pluie... Un exemple typique du lieu de travail contemporain à faible impact énergétique.

Je mentionnerai aussi quatre opérations :

- Bonnefoy : transformation d'un parking dont on conserve la structure et la façade, dans le quartier de la Guillotière de Lyon 3, pour en faire une école de 6.000 m² (permis de construire obtenu).
- Industria et Agrippa à Lyon 9 : requalification de friches industrielles en deux immeubles indépendants de 7.100 m² exclusivement vendus à des utilisateurs.

- CAP Vaise dans Lyon 9, un projet de 30.000 m² de revalorisation ambitieux : davantage d'espaces verts en pleine terre, réduction de la place de la voiture et conservation des immeubles existants et de leur usage par une réhabilitation lourde.
- Enfin, nous avons aussi le projet Mμ à la Mutilière, un immeuble de bureaux de 7.500 m² jouxtant l'aquarium de Lyon.

Comment anticipez-vous l'avenir dans vos principaux domaines d'activité ?

A. Gagneux : Il est sûr que le Retail est en train de changer. Les consommateurs ont de plus en plus de moyens à leur disposition. Cela dit, la population de Lyon s'agrandit et son commerce de centre-ville est fondamental. Le commerce est ce qui anime une cité, surtout dans un temps de retour aux produits locaux et à des modes de consommation différents. Nous sommes donc plus que jamais actifs sur ces créneaux et je constate que les loyers de commerce ne fléchissent pas, au contraire. Nous achetons des actifs avec des perspectives de valorisation, nous prenons le temps de les porter et de retravailler l'ensemble de nos baux.

J. Garcès : En logistique, nous sommes à une période charnière marquée par beaucoup de nouveautés et donc d'incertitudes. La pénurie de matériaux conduit à une augmentation incontrôlée des coûts de construction et à un dérapage des plannings. L'augmentation du coût de l'argent fait dire que nous sommes sur la fin du cycle baissier des taux de rendement des investisseurs. En revanche, il y a plus de demande que d'offre, peu de stock sur tous les secteurs d'activité, et l'attractivité de la région Rhône-Alpes reste soutenue. Tout cet écosystème va forcément conduire à une hausse de la charge immobilière pour les entreprises. Pourront-elles le supporter, voudront-elles même l'accepter dans un climat aussi incertain ? Il ne faut pas oublier que dans nos métiers c'est l'utilisateur, qu'il soit locataire ou acquéreur, qui crée la richesse.

6^e SENS
IMMOBILIER

30 quai Claude Bernard
69007 Lyon
Tél. : 04 72 56 39 30
6emesensimmobilier.com