

# Réal Group

## Naissance d'un grand acteur immobilier régional

### Résidentiel • Entreprise • Commerce • Investissement • Gestion • Expertise



Guillaume Theriez, MRICS  
Chartered Surveyor - Président

Thibault Blanckaert  
Directeur Général Adjoint

Société de conseil en immobilier active sur Bordeaux, le bassin d'Arcachon, le Grand Paris et la France entière, Réal Group intervient pour le compte de clients institutionnels et privés. Son fondateur, Guillaume Theriez et son directeur général adjoint, Thibault Blanckaert font le point sur les principaux métiers et sur l'actualité, dont le récent changement de nom.

#### Quel est le positionnement de Réal Group ?

**Guillaume Theriez :** Nous sommes une société de conseil en transaction, investissement, gestion locative et expertise immobilière, avec un positionnement régional fort, un souci d'indépendance affirmé et une compétence dans les trois métiers de la transaction en immobilier résidentiel, entreprise et commercial. Nous nous adressons à une clientèle professionnelle, foncière et privée et, dans une moindre mesure, à des particuliers. Nous intervenons sur un axe Bordeaux-Bassin d'Arcachon-Paris et notons une activité croissante sur des marchés tendus tels que Biarritz-Anglet-Bayonne et La Rochelle. Malgré une forte présence sur les marchés de l'immobilier professionnel, nous avons souhaité maintenir et même développer le résidentiel avec deux agences à Arcachon et Bordeaux.

#### Comment s'écrit l'histoire de cette entreprise ?

**G. Theriez :** Il convient de présenter plusieurs activités qui convergent aujourd'hui en un groupe unique doté d'une marque commune. En ce qui me concerne, j'ai une formation d'Architecte DPLG et ICH Paris et suis membre de la RICS. En 2010, j'ai quitté mon poste de Directeur Adjoint chez Ad Valorem Expertises à Paris pour rejoindre Bordeaux avec pour objectif de construire un groupe immobilier régional, en reprenant la société historique de transaction et gestion « Agence Vacher » et en créant la société d'expertise « Réal Valuation ». Cette dernière est juridiquement indépendante et « Regulated by RICS ». En mars 2021, afin de renforcer notre visibilité sur le marché, nous avons regroupé nos 6 métiers sous la marque unique « Réal Group » dans le but de former le premier conseil en immobilier indépendant en Nouvelle Aquitaine. Seule l'acti-

vité de transaction en immobilier commercial conserve la marque « Louis Vacher » créée il y a 100 ans par son fondateur éponyme. Si l'on ajoute l'acquisition en juin dernier de la société Tivoli immobilier, une agence de transaction et gestion créée il y a 10 ans dans le quartier des Chartrons, l'ensemble fédère une trentaine de collaborateurs.

#### Quelle est votre organisation actuelle en immobilier résidentiel ?

**Thibault Blanckaert :** L'acquisition de l'agence Tivoli immobilier nous a permis de passer la barre des 600 lots sous gestion locative, ce qui nous permet de rentabiliser cette activité et d'avoir la capacité financière d'investir dans de nouveaux outils, face à une concurrence de plus en plus disruptive. Située à mi-chemin entre le centre historique et les nouveaux territoires en développement, l'agence se positionne à la fois sur des biens de qualité dans les quartiers centraux affirmés (Chartrons, Jardin Public, Quinconces...) et sur des biens d'investissement dans les nouveaux quartiers urbains de Bassin à flots et Braza. Quant à notre agence d'Arcachon, elle bénéficie d'un emplacement stratégique entre la gare TGV, le nouvel office de tourisme et l'avenue Gambetta, artère commerçante n°1. Nos deux agences en immobilier résidentiel opèrent désormais sous l'enseigne « Agence Réal Bordeaux » et « Agence Réal Arcachon ».



Bordeaux - Promenade Sainte-Catherine - Redevco/South West  
Location cellule commerciale - 272 m<sup>2</sup>

#### Comment analysez-vous le marché résidentiel arcachonnais ?

**T. Blanckaert :** La ligne directe depuis Montparnasse a clairement fait grimper Arcachon dans le palmarès des villes qui font de l'œil aux Parisiens. Habiter Arcachon est aussi devenu une alternative à Bordeaux pour les familles, notamment expatriées, souhaitant jouir des atouts d'une ville balnéaire tout en maintenant leur environnement professionnel dans une grande métropole. Dans l'hypercentre d'Arcachon, le ticket d'entrée est au minimum de 7,500 €/m<sup>2</sup> pour acquérir un appartement en étage. En première ligne, sur le front de bassin, il faut compter 10-15,000 €/m<sup>2</sup>. Dans le quartier résidentiel des Abatilles, au sud de la ville, les prix grimpent entre 1,2 et 1,5 M€ pour une villa. Un peu plus loin, le Moulleau reste un must pour les budgets aisés. Quant au quartier autrefois délaissé de l'Aiguillon, il connaît un regain d'intérêt grâce à des prix plus doux et son côté « petit village ». En bref, Arcachon est un marché solide à 2h55 de Paris et 50 min de Bordeaux, offrant un panel d'activités pour tous les goûts : golf, voile, équitation, tennis, commerces, thalasso, casino...

#### Et pour ce qui est du marché bordelais ?

Egalement en lien avec l'attrait de la LGV, Bordeaux est un marché soutenu où l'on constate beaucoup de demandes et peu d'offres. Notre notoriété sur l'agglomération, les synergies apportées par nos différents métiers et notre savoir-faire en évaluation permettent d'offrir à nos clients une gamme de services complète. Nous ne cherchons pas le mandat à tout prix, et privilégions le conseil personnalisé avec un suivi de nos clients sur le long terme. L'année 2010 a marqué un grand tournant sur le marché résidentiel, avec un prix moyen pour les appartements de centre-



Bordeaux - Bassins à Flot - Kaufman & Broad  
Investisseur privé - Vente T3 - 67 m<sup>2</sup>

ville qui est passé de 3.000 €/m<sup>2</sup> à 4.500 €/m<sup>2</sup> en à peine 10 ans. Dans les quartiers les plus prisés des familles, comme celui du Jardin Public, les prix peuvent monter jusqu'à 10.000 €/m<sup>2</sup>.

**G. Theriez :** Réal Group est aussi très présent sur le marché des immeubles résidentiels en bloc dans une fourchette de prix comprise entre 500 K€ et 10 M€. Bordeaux n'est pas une ville dense et une majorité des immeubles n'offre pas plus de 10 logements. Cette particularité permet à un investisseur de s'offrir un immeuble en bloc à partir de 800 K€ dans une ville patrimoniale de caractère. Nous avons récemment conseillé un institutionnel pour l'acquisition d'un immeuble de 19 logements + commerce, au 65, cours Pasteur, pour un prix de 4.100 €/m<sup>2</sup>. Dans le cadre de notre développement en Ile-de-France, nous avons, en début d'année, cédé un portefeuille de 11 logements à Levallois-Perret.

### Un autre pilier de Réal Group est l'immobilier commercial. Comment avez-vous intégré l'Agence Vacher dans vos pôles d'activités ?

**G. Theriez :** Nous avons la chance de pouvoir consolider une entité véritablement historique, puisque la création de Louis Vacher remonte aux années 1920. Cette « maison » s'est d'abord consacrée à la vente de grandes propriétés, notamment viticoles, avant de se spécialiser dans la transaction d'immeubles de rapport et de fonds de commerces et la gérance locative. En octobre 1930, l'agence ouvre un bureau 40, cours de l'Intendance à Bordeaux pour y développer la transaction en immobilier commercial, alors en pleine effervescence. Au fil du temps, l'Agence Vacher est devenue une référence incontournable dans la région pour accompagner les commerçants, enseignes, propriétaires bailleurs et investisseurs. C'est dans ce sens que nous



Mérignac - Vert Castel - Opérateur privé/Azur Drones  
Location local d'activité - 786 m<sup>2</sup>

sommes allés rechercher l'ADN de l'entreprise et avons transformé la marque « Agence Vacher » en « Louis Vacher ».

### Pourriez-vous donner quelques exemples de transactions commerciales récentes sur des emplacements « prime » ?

**G. Theriez :** Sur les 6 derniers mois, nous avons installé l'enseigne JOTT rue de la Porte Dijéaux (Bailleur AEW), Everso-Easy Cash, sur la promenade Sainte-Catherine (Bailleur REDEVCO), l'enseigne de prêt-à-porter Falconeri-Groupe Calzedonia, sur le cours de l'Intendance (Bailleur : Vastned) et dernièrement sur la même artère l'enseigne Bensimon avec un concept store lié à Illy Café (Bailleur : BNP REIM). Nous réservons aussi une très belle surprise en fin d'année sur l'un des plus beaux emplacements de Bordeaux situé rue Sainte-Catherine ! En termes d'investissement, nous venons de céder les murs d'Isabel Marant, place Puy Paulin (entre le cours de l'Intendance et la rue Porte Dijéaux) à une foncière privée. Par ailleurs, nous sommes sur le point d'acter des murs commerciaux rue St Sulpice dans le 6<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.

### Quelle est votre approche sur le métier de l'immobilier d'entreprise ?

**G. Theriez :** Si vous prenez un peu de recul sur la demande placée, Paris-Ile-de-France est en première place, puis viennent Lyon, Lille et Aix-Marseille, ensuite Bordeaux en troisième place, au même titre que Toulouse, Nantes et Rennes. Bordeaux reste certes un marché d'utilisateurs, mais elle attire un nombre important de petites structures sur le modèle « start-up » en recherche de produits hybrides. De plus, le télétravail a fortement encouragé les entrepreneurs à venir installer leur résidence sur la métropole. Face à cet état de fait et à une concurrence rude, nous orientons notre développement vers la transaction en centre-ville et l'investissement en périphérie, tous produits confondus (bureaux, locaux d'activités et entrepôts). Depuis la sortie de terre de grands projets urbains ces 3 dernières années, le marché de l'immobilier d'entreprise à Bordeaux a gagné une vraie profondeur avec un panel de nouveaux produits mixtes. Nous comptons bien nous inscrire dans cette dynamique.

### Pour en revenir à la création de Réal Valuation il y a tout juste 10 ans, quelles sont les données-clé de votre activité d'expertise immobilière ?

**G. Theriez :** Développer cette activité en région en partant de zéro, sans fonds de commerce existant et sans activité locale en expertise judiciaire, fut un challenge de taille. Pour pouvoir répondre à des consultations nationales, nous avons fondé en 2011 le Groupe ABC, un groupement de 9 Experts immobiliers indépendants, associés dans un GIÉ. Nous travaillons sous une seule et

même entité et une marque unique. C'est un contrat cadre remporté avec Poste-Immo la même année qui nous a permis de nous lancer. Aujourd'hui, Réal Valuation rassemble une équipe de 5 experts spécialisés intervenant sur la France entière pour une clientèle à 90 % institutionnelle. En juin dernier, nous avons remporté un contrat cadre national pour valoriser le patrimoine médical et social de la MGEN.



Levallois-Perret - Opérateur privé/Foncière Bordelaise  
Vente portefeuille 11 lots

### Au final, comment envisagez-vous la croissance de Réal Group ?

**G. Theriez :** Notre objectif est de devenir le premier conseil en immobilier indépendant en Nouvelle Aquitaine. Peu se sont lancés dans cette aventure régionale mais la période que nous traversons depuis début 2020 nous conforte dans ce choix. Pour autant, nous ne perdons pas de vue que nous devons quotidiennement maintenir des liens avec Paris où siège une grande partie de nos clients. A l'évidence, « Les régions ont besoin de Paris et Paris a besoin des régions ». Pour cette raison, nous comptons prochainement y ouvrir un bureau. D'ores et déjà, nous avons développé une petite activité à distance en transaction et expertise. Notre stratégie est de développer nos 6 métiers sur un axe Bordeaux-Paris pour une clientèle principalement professionnelle. Notre souhait est de rester indépendants pour conserver l'agilité qui fait notre force et asseoir un pouvoir de décision dans tous nos nouveaux projets. Nous venons à cet effet d'achever la digitalisation de l'entreprise et le développement de deux applications : un CRM « sur mesure » et une data en loyers commerciaux.



*L'immobilier actif*

5, rue Lafayette  
33 000 Bordeaux  
05 56 81 66 30  
contact@realgroup.fr  
www.realgroup.fr