

VILLA CONSULTING

Fondé en 1999 par Stéphane Hirschenhaut, son président, Villa Consulting affirme un savoir-faire sur deux marchés distincts bien spécifiques : la mise en vente de parcs d'activités par lot et la transformation de bureaux en logements à Paris et en Ile-de-France. Le groupe a également, depuis 2004, une vocation patrimoniale au travers de sa foncière.

La maîtrise de l'immobilier par l'expérience

M² Pouvez-vous retracer le parcours de Villa Consulting ?

Stéphane Hirschenhaut : L'entreprise a débuté dans le cadre d'opérations marchand de biens portant sur des immeubles d'habitation parisiens comme Le Père Tranquille, rue Pierre Lescot dans le 1^{er} arrondissement de Paris, une résidence de 1 200 m² rue Etienne Jodelle dans le 18^{ème}, cédés en bloc après rénovation, ou encore Capricorne & Aigle à Issy-les-Moulineaux, deux IGH totalisant 200 appartements vendus au détail. En 2004, notre champ s'est élargi aux parcs d'activités et aux bureaux.

Actuellement, nous rénovons ainsi les étages supérieurs du New Morning, rue des Petites Ecuries dans le 10^{ème}, soit 4 000 m² de bureaux au total.

Toutes ces expériences résidentielles et tertiaires nous ont confrontés à la réalité du terrain dans toute son ampleur. Elles ont façonné notre perception du marché immobilier, de ses acteurs et des sensibilités de chaque produit. Nous avons, en 2008, initié ce qui est aujourd'hui notre principal axe de développement, la mise en vente de parcs d'activités lot par lot. Un second axe s'est formalisé autour du changement d'affectation, plus

précisément la transformation de bureaux en logements. Notre expertise sur ces deux créneaux est désormais reconnue à Paris et en Ile-de-France où nous intervenons principalement.

M² Comment pratiquez-vous cette spécialité de vente de parcs d'activités lot par lot ?

S. Hirschenhaut : Villa Consulting est considéré comme le leader francilien sur ce marché. Nous achetons des ensembles de 5 à 15 000 m² dans le but de les revendre cellule par cellule. La validation d'un découpage pertinent et l'élaboration d'un règlement de copropriété sont à la base de notre mode opératoire. Selon les cas, nous menons les évictions, les travaux de réhabilitation, de ravalement, parfois des restructurations lourdes. Nous avons, depuis 2010, acheté et recommercialisé plus de 200 000 m² d'entrepôts et locaux d'activités.

Le rythme des acquisitions s'est récemment accéléré avec une moyenne de quatre à six nouveaux sites par an. En 2016, nous avons conduit ce process de



mise en copropriété et de vente à la découpe à Argenteuil, Chilly-Mazarin, Trappes, Sartrouville... L'une de nos dernières acquisitions est celle du parc rue du Cantal et Dauphiné à Lisses : 24 000 m² sur trois bâtiments. Cette opération vient en complément d'une acquisition de 12 000 m² en 2016, le parc d'Argenteuil dans la ZI du Val d'Argent est déjà quasiment totalement commercialisé.

M² Comment s'effectue le sourcing ?

S. Hirschenhaut : Les appels d'offres des institutionnels sont notre principal canal. Notre expérience facilite l'analyse des dossiers et notre capacité de décision rapide est une force. Les institutionnels satisfaits nous recommandent aux filiales de leurs groupes ou aux confrères susceptibles d'être intéressés par notre savoir-faire. 30 000 m² vont se signer prochainement.

M² Quels sont les clients finaux de ces parcs aménagés en copropriété ?

S. Hirschenhaut : Nous avons identifié différents types d'utilisateurs intéressés par la propriété de leurs locaux. Parmi eux, de nombreux artisans, menuisier, plombier, société de désamiantage...





Zi du Val d'Argent, Argenteuil



Bureaux à Nanterre

les métiers liés à l'impression, des intermédiaires qui ont besoin de stockage... Nous leur signalons les lots vacants. Les lots occupés, que les preneurs déjà en place ne souhaitent pas acquérir, sont proposés à des investisseurs. Des particuliers qui apprécient notre offre nous suivent régulièrement. La rentabilité est de l'ordre de 8 et 9 %.

M² La seconde spécialité de votre groupe est la reconversion de bureaux en logements...

S. Hirschenhaut : Nous affectionnons, en effet, ce genre de métamorphose et apportons le plus grand soin à la décoration des espaces intérieurs. Sur cette ligne, Villa Consulting vient d'acquérir l'ancien siège d'Alain Ducasse Entreprise à Issy-les-Moulineaux. L'immeuble de bureaux va être surélevé et transformé en douze appartements avec terrasse, dont un penthouse donnant sur la Tour Eiffel. L'adresse est desservie par la ligne T2 du tramway, le RER C et la ligne 12 du métro. La livraison interviendra au dernier trimestre 2017.

A Chaville, 664 rue Roger Salengro, un immeuble tertiaire appartenant précé-

demment à BNP Paribas a bénéficié d'une restructuration complète et d'un Certificat BBC Effinergie Rénovation. Les 28 logements créés assortis de leurs parkings ont été vendus en bloc à une Scpi Pinel du groupe Allianz, gérée par Immovalor Gestion.

Villa Consulting vient d'acquérir, auprès du Fonds de Garantie, 3 500 m² de bureaux rue de Charonne, dans le 11^{ème} arrondissement. Les travaux de rénovation sont lancés. Le permis pour la modification de la façade a été obtenu. Au 8^{ème} et au 9^{ème} étage, les terrasses offrent une vue sur Paris à 360°.

M² Quels types d'actifs conservez-vous ?

S. Hirschenhaut : La foncière du groupe a pris des positions dès 2004. L'objectif est de placer une partie de nos fonds propres sur le moyen/long terme assurant ainsi une base solide et la pérennité financière de l'entreprise. L'objectif visé est la couverture des frais généraux du groupe par les revenus locatifs. Les actifs de Villa Consulting sont principalement constitués d'immeubles de bureaux, entrepôts, bâtiments industriels. Ces actifs sont plutôt mono-locataire et se situent en Ile-de-France et en Province. Ils produisent un rendement à deux chiffres. Nous détenons ainsi à Montreuil, 4 000 m² de bureaux et locaux d'activités loués à la RATP. Au Port de Gennevilliers, ce sont 4 000 m² d'entrepôts occupés par des professionnels du déménagement. Orange est notre client près d'Enghien à Soisy-sous-Montmorency. En périphérie de Nantes, nous hébergeons Securitas France sur 2 000 m². Nous avons également 8 000 m² de bureaux multi-locataires à Nanterre. Notre prochaine acquisition sera l'ancien siège de Corsair à Rungis, représen-

tant 7 500 m² de bureaux. L'immeuble va être réhabilité avant d'accueillir de nouveaux preneurs.

M² Quelle organisation avez-vous adoptée ?

S. Hirschenhaut : La structure pivot de Villa Consulting rassemble une équipe légère, souple et réactive de sept professionnels en lien avec des partenaires extérieurs permanents : cabinet d'architectes, juristes, syndic, entreprises du bâtiment... Nous maîtrisons l'intégralité des métiers en jeu, de l'achat à la revente en bloc ou au détail. En tant qu'asset manager, Villa Consulting organise le financement externe des acquisitions, de l'ordre de 80 %. Une direction des travaux suit, en interne, les chantiers de valorisation. La gestion courante et la gestion locative relèvent du pôle comptabilité-gestion.

M² Comment envisagez-vous l'évolution de votre groupe ?

S. Hirschenhaut : Villa Consulting entend continuer à mettre l'accent sur les trois axes actuels : la vente par lot de parcs d'activités, la transformation de bâtiments tertiaires en résidentiel et la constitution d'un portefeuille d'actifs. Nous poursuivons toutefois aussi des opérations de valorisation destinées à être cédées en bloc.

La stratégie consiste à repérer et valoriser des programmes détenant des potentialités, tant dans la restructuration éventuelle des volumes ou leur rénovation que dans la commercialisation locative. L'objectif est d'obtenir des rendements plus élevés que la moyenne de ceux couramment observés. ■



Rue de Charonne, Paris 11

 **VILLA CONSULTING**
VALORISATION DE BIENS IMMOBILIERS

33 rue Fortuny - 75017 Paris
www.villaconsulting.fr