

FD patrimoine. Deux fonds d'actifs immobiliers en projet

FD patrimoine crée et gère des fonds d'investissement régionaux basés sur l'immobilier d'entreprise. Deux nouveaux produits, orientés HQE et PME, sont en projet.

« Créateur d'investissement », voilà comment Frédéric Durand définit FD patrimoine. La SARL, qui gère une trentaine de sociétés d'investissements immobiliers régionaux, va lancer deux nouveaux fonds. « Nous allons créer un fonds spécifique dédié aux immeubles Haute qualité environnementale (HQE), qui ciblera une clientèle d'investisseurs plus jeune », explique le Lorrain.

Une sensibilité « verte » que revêtent déjà plusieurs biens disséminés dans les différents fonds de la société comme l'Ecotech, à Metz (un bâtiment de 3.500m² qui sera inauguré en avril) ou le Mediaparc, Rives de Meurthe (dont la Compagnie immobilière Stanislas, gérée par FD patrimoine, possède 1.320m²).

Locatif professionnel clés en main

Et qui se révèle très présente parmi les projets développés par la société de gestion d'actifs. En Moselle, 10.000m² HQE seront ainsi livrés fin 2008 ou début 2009, répartis entre trois immeubles à Metz et Thionville. En Meurthe-et-Moselle, ce sera un immeuble de bureaux



● Frédéric Durand devant l'un des immeubles faisant partie d'un fonds géré par FD patrimoine : le Leszczynski, 6.000m² situés Rives de Meurthe.

HQE dessinés par l'architecte Christophe Presle, dont la construction démarrera en septembre.

L'autre lancement concerne un fonds spécialisé dans du clé en

main locatif à destination des PME régionales. « Nous accueillerons dans ces biens les entreprises reprises dans le cadre d'un LBO, par exemple, ou lors d'un changement

de process. »

80.000m² de locaux

Société d'asset management créée en 1996, FD patrimoine, qui se rémunère pendant la phase de constitution puis de gestion du fonds, possède également une activité d'expertise et de consulting et, à travers sa filiale A2i, de gestion immobilière technique. Présente à Nancy et à Metz, le capital des fonds qu'elle gère se monte à 70M€, répartis sur près de 80.000m² de locaux de bureaux et/ou d'activités. Elle compte 600 clients, dont 60 % sont des chefs d'entreprise.

Le ticket d'entrée se situe entre 10 et 20.000 € pour les dossiers de constitution de revenus, avec une distribution qui commence au bout de 6 à 8 ans en moyenne. « Il se crée entre les clients un affectio societatis, ajoute Frédéric Durand, à travers les visites de chantier. Comme un club d'investissement. Nous proposons un investissement accroché à la pierre, pas titritisé. »

M.L.

FD patrimoine Nancy et Metz

Frédéric Durand.

12 salariés.

CA 2007 : 1,3M€.

Résultat d'exploitation : autour de 20 %.

Tél. : 03.83.36.44.55 et 03.87.76.38.19.

www.fdpatrimoine.com

Nancy-Metz : deux marchés aux rendements très proches

Présente à Nancy et à Metz, FD patrimoine est un observateur privilégié de l'immobilier d'entreprise en Lorraine. Pour Frédéric Durand, les marchés des deux agglomérations sont « assez semblables. Les valeurs et les taux de rendement y sont très proches. » Les prix se situent entre 130 et 140 € le m² sur les sites urbains et autour de 125 € en périurbain pour les bureaux neufs. Ceux des locaux d'activités s'élevant à près de 50 € le m² pour les immeubles

livrés brut et 100 € pour les bureaux joints. Quant aux rendements, malgré une baisse évaluée à 2 % en 10 ans due à l'afflux de capitaux sans augmentation suffisante de l'offre, ils se placent entre 7 et 7,5 % pour les bureaux neufs et 8 et 9 % pour les locaux d'activité.

Trois secteurs phares

La différence entre les deux métropoles se situe dans les domaines d'activité : plus de tertiaire à Nan-

cy, plus de locaux commerciaux et d'activités en Moselle « où l'on raisonne en axe Metz-Luxembourg ». Dans la première, le dynamisme se concentre sur trois secteurs : Braibois-Saint-Jacques, Nancy gare et Rives de Meurthe. De l'autre côté, « Metz technopôle concentre 60 % des transactions. Mais le grand projet est celui de l'amphithéâtre, qui est un mélange entre Nancy gare et les Rives de Meurthe. Il devrait sortir de terre entre 2010 et 2012. »

Le taux de remplissage de « 99,5 % » autorise nombre de projets. Outre ceux orientés HQE (voir ci-dessus), ceux-ci se situent sur Fléville-devant-Nancy, avec 1.400m² de locaux d'activités et 1.200m² de biens commerciaux livrés en juin, mais aussi à Épinal avec 3.300m² de locaux commerciaux. FD patrimoine dirige ses investissements à 60 % sur le Grand Nancy, « qui capte Lunéville, Toul et Épinal » et à 40 % la Moselle et l'axe Metz-Thionville.