

Exclusif

## EXCLUSIF | Dans le Triangle d'or parisien, des bureaux s'échangent en dessous de 20 000 €/m<sup>2</sup>

Selon nos sources, à la mi-mai, un plateau de 330 mètres carrés de bureaux core situé au 25 François 1er a été repris par B. Durand Capital Partners auprès de La Française REM (SCPI Épargne Foncière). Cet asset deal s'est transacté 6,2 M€ droits inclus et sur la base d'un yield de 4,3 %.

Par **Aurélien Jouhaneau** ✍

Publié le 28 mai 2024 à 17:57, mis à jour le 28 mai 2024 à 18:00 | 705 mots



Le 25 François 1er dans le 8e arrondissement de Paris.

Une information CFNEWS IMMO

Pas plus tard que le 16 mai dernier, dans le Triangle d'or parisien – quartier du 8<sup>e</sup> arrondissement où le culte du secret demeure la clé de voûte en affaires –, un plateau de 330 mètres carrés de bureaux core (sans compter les annexes) s'est échangé en toute confidentialité. Selon nos informations, **La Française Real Estate Managers**, pour le compte de la SCPI **Épargne Foncière**, s'est délestée du 2<sup>e</sup> étage du 25 François 1<sup>er</sup> au profit de **B. Durand Capital Partners**. Ce *multi-family office* – spécialisé en gestion de fortune, stratégie immobilière et structuration patrimoniale et fiscale auprès d'entrepreneurs à succès – s'est distingué dans un appel d'offres piloté par le cabinet Flabeau et Alex Bolton en proposant un ticket de **6,2 M€** droits inclus ( $\approx 18\,800$  €/m<sup>2</sup>) et un *yield* de **4,3 %**. De sources concordantes, cet *asset deal* est majoritairement financé par de la dette bancaire. Ce plateau est par ailleurs intégralement loué au conseil *M&A* et *corporate finance* **Chami & Co.** **B. Durand Capital Partners**, structure fondée par **Benjamin Durand** en 2015 et qui possède 250 mètres carrés de bureaux au **19 Trémoille** depuis 2022, met donc un pied dans cette copropriété du 25 François 1<sup>er</sup> où est notamment présente la **famille Madar** – celle-ci y détenant notamment le 4<sup>e</sup> étage proposé à la location contre 1 060 €/m<sup>2</sup>/an en facial. « Pour son propre compte ou pour celui de tiers, B. Durand Capital Partners ne s'interdit pas de prendre position dans la pierre du QCA parisien, notamment le *value-add* », confie un visiteur régulier du *multi-family office*.

### Armani en *off market* sur le 21 François 1<sup>er</sup>

Sur la même artère parisienne, comme révélé par CFNEWS IMMO, l'hôtel particulier du **21 François 1<sup>er</sup>** défile depuis avril dernier chez **Armani**. La griffe de haute couture italienne a signé *off market* cet actif mixte de 2 000 mètres carrés contre une enveloppe de **100 M€** et un taux de **2,8 %** auprès de **Groupama Immobilier**. Ici, Armani installera son siège social et une boutique prestige. Prénommé Osmose, cet immeuble haussmannien 100 % bureau datant du Second Empire – QG d'Universal Pictures France



La cour intérieure du 21 rue François 1er, dans le 8e arrondissement de Paris.

jusqu'en 2021 – fait l'objet d'une lourde restructuration sous le coup de crayon des architectes de l'agence **Scau**. Groupama Immobilier ayant déployé **5 000 €/m<sup>2</sup>** de *capex* (10 M€), afin de réenchanter cette adresse qui se compose de deux corps de bâtiments, s'articulant autour d'une cour d'honneur. Accolé au 21 François 1er, le **numéro 19** de ladite rue a basculé au printemps 2023 dans le giron de **LVMH**. Pour mettre la main sur cet ensemble mixte *value-add* de 2 600 mètres carrés, le numéro un mondial du luxe a déboursé **150 M€**. Un montant bien au-dessus des prétentions du cédant, **Adrien Labi**, qui espérait en tirer... 100 M€. La mainmise de Bernard Arnault, à la tête de l'empire LVMH, sur cet actif découle de l'arrivée de son ennemi en affaires – **Kering** emmené par la famille Pinault – au **35-37 Montaigne**.

## 30 M€ débloqués au 14 Marbeuf/20 Clément Marot



Le 14 Marbeuf dans le 8e arrondissement de Paris.

En avril dernier, le Triangle d'or parisien a par ailleurs absorbé un *deal off market* sur l'immeuble d'angle des **14 Marbeuf** et **20 Clément Marot**. En toute confidentialité, cet actif de quelque 2 000 mètres carrés – 1 600 de résidentiel (16 appartements) et 400 de commerce occupé par le restaurant Anna – est passé sous pavillon **ClubFunding**, accompagné par un *club deal* de *family offices* ou encore des investisseurs 150-0 B ter et **Choiseul REIM** en asset manager. À la

cession, l'on retrouve **Swiss Life AM France**, via Swiss Life Prestigimmo, qui valorise cette adresse parisienne *core+* près de **30 M€** – soit plus de 14 700 €/m<sup>2</sup> toutes surfaces confondues. De sources concordantes, le volet *retail* de l'immeuble est déjà à vendre pour un ticket de 10 M€. Dans un document consulté par CFNEWS IMMO, il est mentionné pour ledit actif que des travaux de rénovation et d'embellissement des lots seront réalisés pour 3,1 M€ et 500 000 € pour les parties communes. En incluant les frais, ce budget *capex* global grimpe à **4,9 M€**.

## LIRE AUSSI

Malgré ses déboires, Adrien Labi finalise la cession du 19 François 1er (19/04/2023)

Dans le Triangle d'or parisien, du résidentiel s'échange off market pour environ 12 200€/m2 (06/05/2024)

Le 21 François 1er charme une griffe italienne à 50 000 €/m2 (08/12/2023)

---

Retrouvez tous les articles sur : [B. DURAND CAPITAL PARTNERS](#) , [LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS \(LA FRANÇAISE REM\)](#)

---

France ▼ Île-de-France ▼ Bureaux

Retrouvez toutes les informations (deal lists, équipes, actifs...) :



**B. DURAND CAPITAL PARTNER...**  
CONSEIL FINANCIER



**LA FRANÇAISE REAL ESTATE ...**  
INVESTISSEUR

Actif(s) immobilier concerné(s) :



**25 FRANÇOIS 1ER (75008 PA...**  
ACTIF IMMOBILIER

---

Les intervenants de l'opération **25 FRANÇOIS 1ER (75008 PARIS)**  
*Immobilier / Transaction - 2 conseils*

Cible **25 FRANÇOIS 1ER (75008 PARIS)**

Date opération : **16/05/2024**

Cédant(s) - Conseil immobilier **CABINET FLABEAU , ALEX BOLTON**

[Voir les détails de l'opération](#)

Géolocalisation de la cible

Cible : 25 FRANÇOIS 1ER (75008 PARIS)

[Véhicule]

Nom du véhicule **SCPI ÉPARGNE FONCIÈRE**

Société de gestion **LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS (LA  
FRANÇAISE REM)**

[Voir la fiche détaillée du véhicule](#)

