

GALIA



Le Groupe Galia et Mirabaud Asset Management cèdent l'immeuble Malevart à un family office français

En partenariat avec Mirabaud Asset Management, et plus particulièrement le fonds Mirabaud Grand Paris, le groupe immobilier Galia cède l'immeuble du 7, villa du Clos de Malevart au cœur du 11^{ème} arrondissement de Paris à un family office français. Cet actif de 3500 m² fait l'objet d'une restructuration transformant une ancienne concession automobile en un immeuble de bureaux. Cet actif se distingue par son architecture remarquable à l'esprit industriel, avec des espaces conçus pour répondre aux nouveaux besoins des utilisateurs, et notamment par des espaces extérieurs paysagés, une cafétéria, une salle de fitness et un espace de logistique urbaine.

Le projet est conçu par les architectes h2o et la livraison est prévue pour fin 2022.

Le Groupe Galia poursuit la réalisation des travaux pour le compte de son acquéreur dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière. La commercialisation locative reste pilotée par Galia, qui accompagne ainsi son investisseur au terme de l'opération.

Dans cette opération, le Groupe Galia est conseillé par Addendo (Laurent Laloux et Fabrice Lézier), le cabinet d'avocats De Pardieu (Alexandre Blestel et ses équipes) et Hausmann Notaires (Clémence Napoletano et ses équipes).

Mirabaud Asset Management est accompagné pour cette opération par les cabinets REED SMITH et Deloitte ainsi que par l'étude des Notaires du Trocadéro.

La Villa du Clos de Malevart : un esprit d'ouverture

A Paris, cette ancienne concession automobile enclavée dans une parcelle à forte densité devient un ensemble de bureaux et un centre de logistique urbaine. Jusqu'ici refermé sur lui-même, le bâtiment bénéficie d'une transformation qui l'ouvre sur son environnement et traduit son nouvel usage.



Le 7 Villa du Clos de Malevart dans le 11^{ème} arrondissement de la capitale est un bâtiment en cœur de parcelle qui abritait une concession automobile. Pour se muer en un immeuble mixte attractif de 3 000 m² de bureaux et 500 m² de centre logistique urbain, un imposant projet de transformation doit être accompli. L'agence h2o architectes propose un vaste programme d'ouverture du lieu afin qu'il entre en dialogue avec son environnement et offre un espace de travail agréable à ses occupants. Pour

cela, l'ossature béton, presque totalement préservée, accueille deux patios latéraux, ainsi qu'un grand volume vitré en surélévation, symbole de cette ouverture. Cette transformation permet de ramener la lumière naturelle dans l'espace. Les demi-niveaux existants sont utilisés pour créer des plateaux de travail continus et un escalier central dessert et structure l'espace. La toiture terrasse bénéficie pour sa part d'un programme de végétalisation, afin d'en faire un espace de travail, mais aussi de vie avec des zones potagères qui profitent au rooftop.

Se développant sur deux sous-sols et quatre étages en superstructure, le projet se distingue par son architecture remarquable à l'esprit industriel, avec des espaces conçus pour répondre aux nouveaux besoins des utilisateurs : plus qu'un immeuble de bureaux, il devient un véritable lieu de vie.

« Situé dans un environnement urbain dense, le bâtiment existant est presque totalement opaque et introverti. Par des actions simples, le projet vise à le raccrocher à son environnement. Si la structure est préservée, deux larges patios latéraux l'ouvrent à son environnement, tandis qu'un volume vitré en surélévation signale le renouvellement d'usage. La toiture terrasse, largement végétalisée, ménage des espaces de réunion à ciel ouvert et des zones potagères. »

Antoine Santiard, associé de l'agence h2o

Enfin, la Villa Malevart s'inscrit dans une ambition environnementale forte avec :

- **Une certification HQE niveau Très Bon**
- **Une conception selon la démarche du Bâtiment Bas Carbone**
- **Une démarche de labellisation Biodiversity©** : l'opération intègre le développement d'espaces verts qui visent à apporter des bénéfices pour la biodiversité au travers d'aménagements paysagers concrets et aux utilisateurs par tous les bienfaits que la nature va leur proposer (bruit, odeurs, sons, toucher, vues).

Valoriser les actifs immobiliers déjà existants

Dans le cœur historique des villes, réhabiliter un immeuble ancien permet d'assurer une continuité architecturale, sans défigurer l'ensemble urbain. Ce savoir-faire, le groupe Galia le met en œuvre depuis les années 1990 grâce à son expertise, notamment au travers du projet de la Villa du Clos de Malevart.

La restructuration d'un lieu est l'activité d'origine de Galia. Le groupe ne fait pas que réhabiliter un espace, il le réinvente, en ayant soin d'en conserver ce qui fait sa spécificité, de le respecter en puisant dans ses racines. Le groupe sait créer des architectures spécifiques en s'appuyant sur le savoir-faire et la maîtrise d'architectes fortement impliqués dans les projets.

*« Chaque bâtiment possède une histoire qui le rend unique. Tout le travail du maître d'ouvrage consiste à retranscrire cet héritage dans une construction nouvelle et respectueuse des normes environnementales », souligne **Brice Errera, président du groupe Galia.***

Dans cette optique, les activités du groupe Galia sont guidées par une même exigence : imaginer et bâtir des lieux de vie, ancrés durablement dans leur environnement, au service de ceux qui les habitent, tout en respectant les contraintes qui peuvent être imposées. Leur démarche ? Une réponse à la nécessité de repenser la manière dont nous vivons la ville.

Cette exigence est partagée par les équipes de Mirabaud Asset Management.

« La Villa Malevart illustre pleinement la stratégie du fonds de Private Equity Mirabaud Grand Paris : acquérir, aux côtés des promoteurs, sans condition suspensive, des actifs ou terrains permettant le développement d'opérations de requalification urbaine, avec une attention très particulière portée sur les enjeux d'impact environnemental, social, culturel et une prise en compte forte de la dimension territoriale » explique **Olivier Seux, Head of Real Estate de Mirabaud Asset Management.**

A Paris, la réhabilitation de bâtiments est soumise à un PLU strict et complexe, qui protège l'histoire architecturale et assure la cohérence des projets dans la capitale. En plus de l'enjeu de préservation du patrimoine, les enjeux environnementaux principaux sont de réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre et de permettre aux bâtiments d'allonger leur durée de vie dans une logique d'économie circulaire.

Fiche technique Malevart

Adresse : 7 villa du Clos de Malevart, 75011 Paris

Programme :

Réhabilitation d'une ancienne concession automobile en un ensemble de bureau et un centre de logistique urbaine.

Surface : 3 500m²

Bureaux : 3 000m²

Logistique urbaine : 500m²

Maîtrise d'ouvrage : Groupe Galia

Maîtrise d'œuvre : h2o architectes

Labels :

Bâtiment Bas Carbone
Démarche de labellisation Biodiversity©
Immeuble certifié HQE niveau Très Bon.

Dates clés :

Livraison : fin 2022

A propos du groupe Galia :

Galia est un groupe immobilier familial créé il y a 40 ans qui met son savoir-faire au service de la réalisation de projets diversifiés tels que des boutiques-hôtel, des bureaux, des opérations mixtes innovantes. Aujourd'hui constitué d'une équipe de 20 experts des métiers de l'immobilier (développeurs, financiers, ingénieurs et gestionnaires), l'entreprise a pour vocation d'imaginer et bâtir des lieux de vie ancrés durablement dans leur environnement au service de ceux qui les habitent (résidentiel, commerces, bureaux, hôtellerie).

A propos de Mirabaud Asset Management :

Avec des bureaux à Genève, Zurich, Londres, Luxembourg, Paris, Madrid et Milan, la division de gestion d'actifs du Groupe Mirabaud se concentre exclusivement sur la gestion de fonds et les services de conseil.

Ses capacités d'investissement comprennent : des actions nationales, régionales et mondiales ; la gestion obligataire, dont les obligations convertibles et les obligations à haut rendement ; la gestion des placements alternatifs ; l'allocation dynamique des multi-actifs ; la gestion Private Equity.

Dans tous ses investissements, Mirabaud Asset Management privilégie une philosophie de gestion active et à forte conviction, en vue de générer des rendements à long terme ajustés au risque. L'accent placé sur la gestion du risque et l'engagement envers les principes environnementaux, sociaux et de gouvernance sont profondément ancrés dans les valeurs de Mirabaud.

Pour plus d'informations, veuillez consulter le site : www.mirabaud-am.com

Contacts médias :

Agence 14 Septembre

Laura Sergeant - laurasergeant@14septembre.com - 06 08 75 74 24

Agathe Mouezy - agathemouezy@14septembre.com