Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 18 octobre 2024

Nicholas Hill, fondateur de Real Land : ‘Les deux bâtiments L’Aurore s’élèveront fin 2025 à Agroparc’

C’est en présence de Joël Guin, président du Grand Avignon et Paul-Roger Gontard adjoint au maire d’Avignon, représentant Cécile Helle, que le promoteur immobilier privé britannique Nicholas Hill, fondateur de Real Land a posé la première pierre d’un ensemble de deux bâtiments de bureaux, baptisés l’Aurore, situés 340-346, chemin des Meinajaries, technopôle Agroparc à Avignon. L’investissement global -terrain + construction- se monte à de plus de 10,540M€ HT.

Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 18 octobre 2024

Copyright Real Land

Dans le détail
Les deux bâtiments indépendants, l'Aurore, labellisés BDM (Bâtiment durable Méditerranée) seront construits pour l'un en R+1 et pour l'autre en R+2 pour une surface totale de 3 379m2 de bureaux sur l'ancien parking et base de vie durant la construction du siège du Grand Avignon, d'une surface terrain de 6 569m2. Signe distinctif ? Les façades métalliques, visibles depuis la route de Marseille, arboreront un aspect cuivré. Près de 110 places de parking sont prévues dont 78 en sous-sol sous l'un des bâtiments afin de laisser plus de place au paysage. Le montant de l'opération global -construction + terrain- est estimé à 10,540M€.

110 lots de bureaux proposés
Les bâtiments, qui pourraient offrir 110 lots de bureaux –l'un 50 et l'autre 60-, et dont le permis de construire a été délivré le 20 février dernier, jouxteront le siège du Grand Avignon, la Banque de France et le Campus universitaire.

Les opérations livrées en France
Nicholas Hill, fondateur de Real Land, promoteur privé d'immobilier de bureaux a déjà livré à la Ciotat où il a installé son siège : Les Vallons du Mistral à la Ciotat, 2 400m2 de locaux en 2021 ; Le Panorama, Athélia IV 3 000m2 en 2018 ; Le parc des Falaises 2 000m2 en 2016 ; l'Espace Mistral 8 300m2 en 2014 ; Les Falaises 4 000m2 en 2012 ; Le Forum, Athélia IV, 4 600m2 en 2006. L'Arboretum à Six-Fours-Les-Plages de 6 300 m2 en 2015. Les Hauts de la Duranne à Aix-en-Provence, 4 250m2 en 2006 et Les Jardins de la Duranne 5 800m2 en 2005.

Les projets récemment livrés
A la Ciotat : L'Espace Mistral D, 3 150 m2 de bureaux en R+2 sur 5 800m2 de terrain ; Le Parc des Restanques 15 800m2 de locaux mixtes sur 38 800m2 ; Le Tradewinds, 2 500m2 de locaux en R+2 sur un

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839
Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 18 octobre 2024

terrain de 3 200m2 à la Seyne-sur-Mer ; Le Phénix, 2 100 m2 de locaux mixtes sur un terrain de 3 098m2.

Les projets en cours, hors Avignon

L'Espace Figuerolles, 4 200m2 de bureaux, en deux bâtiments, sur 12 676m2 de terrain à Martigues. Real Land a déjà réalisé plus de 140M€ d'investissements réalisés et conduits actuellement un programme de 70M€. Ses partenaires privilégiés sont les municipalités et les agences de développement locales.

Nicholas Hill, fondateur et dirigeant de Real Land Copyright MMH

L'interview

«Aujourd'hui c'est la pose de la 1re pierre. Nous lançons cette opération en blanc, c'est-à-dire sans pré-commercialisation préalable. Celle-ci débutera pendant les travaux qui commenceront en novembre prochain. Cela veut dire qu'aujourd'hui, je n'ai ni investisseur, ni locataire. La livraison est prévue fin

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839
Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 18 octobre 2024

2025. Les locaux pourront être loués ou vendus à des entreprises ou des investisseurs.»

Après un désistement de Nexity
«Nous avons repris l'opération en avril dernier, après le désistement de l'opérateur national Nexity qui n'a pas, en cinq ans, commercialisé les bâtiments. Nous avons fait un transfert du permis de construire qu'ils avaient obtenu. C'est l'agence CBRE d'Avignon qui sera en charge de la commercialisation des locaux d'activités en local, ainsi que notre propre agence, qui elle oeuvre sur Internet.»

Pénurie de foncier d'entreprise
«Nous vivons une pénurie de foncier dans l'immobilier d'entreprise. Notre démarche est de cibler les marchés étroits. Par exemple, à Avignon, il n'y a pas du tout d'offre ni de demande d'immobilier de locaux et bureaux. Ainsi, si vous être chef d'entreprise et que vous recherchez des locaux, je serai votre seul interlocuteur. Tandis que si vous allez à Marseille ou Aix-en-Provence, le marché est très important et compte de nombreux acteurs. J'ai procédé de la même manière dans la zone industrielle Athélia à la Ciotat, où se situe notre siège et où j'ai produit 45 000m2 de construction. Ce sont les seuls locaux récents sortis de terre depuis 2009, pour lesquels je suis, une fois encore, le seul interlocuteur. En ce sens, je suis très confiant que nous trouvions des repreneurs.»

Pourquoi les labels sont-ils si importants ?
«Nous avons pris la décision de labelliser tous nos programmes parce qu'il s'agit réellement d'une demande de la part des investisseurs et des futurs acquéreurs. Cette décision vient juste d'être prise et les futurs bâtiments L'Aurore seront labellisés BDM bronze. Je vais voir avec mes équipes si je peux l'upgrader pour atteindre l'argent. La plupart de nos clients sont des groupes nationaux et internationaux dont les directions ne cautionnent un projet que s'il est labellisé. Sans cela les opérations ne se font pas. Même des professionnels de la Région m'ont dit qu'ils ne pouvaient pas s'engager dans une opération si celle-ci ne détenait pas de labels. Il faut cocher les cases, adapter la demande des labels à la typologie de la région. Ici il s'agit du Label Bâtiment Durable Méditerranéen, ce qui est en corrélation avec le territoire.»

Comment se porte le marché des bureaux et locaux ?
«Je pense qu'il n'y a pas un marché mais des sous marchés : géographique, de qualité, de destination, de demande… La plupart de nos clients travaillent dans les nouvelles technologies qui, elles, se portent à merveille ! Ils ont des programmes qui vont sortir sur plusieurs dizaines d'années. Tandis que le sous marché des professions libérales est catastrophique : avocats, experts comptables… Il n'y a rien qui bouge. Parce qu'ils sont vraiment concernés par la situation actuelle de façon individuelle et non en groupes. »

Quant au télétravail ?
« J'ai formalisé une très belle location de 800m2, avec un groupe international pour des bâtiments à la Ciotat. A cause du télétravail, ils étaient passés de 2 000m2 dans un immeuble à 800m2 dans mon immeuble. Donc, c'était une bonne affaire pour moi. On ne peut faire des affaires que lorsque l'on est dans une situation de changement, même en temps de crise. Lorsque rien ne bouge, il est impossible de faire quoi que ce soit. Je me rappelle avoir fait énormément d'affaires à Johannesburg, en Afrique du Sud,

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 18 octobre 2024

à la fin des années 1980, où j'ai travaillé pendant 5 ans, alors que le pays était en pleins bouleversements de toutes sortes : désinvestissement, sanctions, attentats, destruction d'immeubles… Cela a apporté beaucoup d'opportunités parce que tout le monde cherchait à faire quelque chose. Mais lorsque l'on est dans une économie stable, rien ne se passe.»

Stratégie de développement

«La nôtre est de continuer à nous développer, d'être à la recherche d'opportunités, d'emplacements de qualité avec des constructions de belle facture pour des locataires ou acheteurs CSP++ (catégorie sociaux professionnelle++). Tout doit rester fidèle à l'image que nous avons créé, il y a 27 ans. Notre politique ? Chaque opération finalisée doit pouvoir figurer en première page de la brochure de notre société. Tout doit être nickel de chez nickel. Comme chez un concessionnaire de voitures haut de gamme qui restera dans son créneau, quelles que soient les propositions que l'on lui fait et qui n'acceptera pas des affaires ne répondant pas à son cahier des charges.»

Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 18 octobre 2024

De gauche à droite Nicholas Hill, Joël Guin, Paul-Roger Gontard, Vincent Chapelet

Les entreprises qui travailleront sur le chantier ?
«Sud Bâtiment, une très belle et importante entreprise dirigée par Vincent Chapelet. La société est très réputée et très recommandée par notre réseau, ainsi que des sous-traitants bien connus de la profession.»

Comment tout a commencé ?
«J'ai travaillé à Londres où j'ai commencé à gagner ma vie. Avec cet argent j'ai acquis une résidence secondaire à Sanary-sur-Mer où j'étais parti en vacances. L'agent immobilier qui m'a vendu l'appartement m'a invité à travailler, tout comme je le faisais en Grande-Bretagne, en France. Il m'a vendu un terrain de 23 000 m2 à Aix-en-Provence où j'ai construit 6 000 m2 de bureaux. Depuis ce momentn j'ai travaillé dans les deux pays. En 2010, je cessais de travailler en Angleterre parce que je ne pouvais pas être partout, dans les deux pays. Depuis, les emplacements que nous choisissons ne sont pas à plus d'1h30 du siège à la Ciotat. Une règle qui nous permet de gérer correctement nos chantiers en allant sur place. Les investissements sont à 70% détenus par ma famille et moi et 30% émanent d'Irlandais de Dublin avec lesquels je travaille depuis 2007.»

«Depuis notre arrivée en France, en 2004,
nous avons construit environ 65 000m2 de bureaux et locaux d'activités. Les programmes en cours y ajouteront 25 000m2 entre 2025-2026. Nous sommes une petite équipe, 6 personnes, pour atteindre ce résultat. Le marché de l'immobilier est un marché de réseau d'élus de métropoles, communautés d'agglomération, de communes, de municipalités, de professionnels des territoires,tous évoluant dans la sphère du domaine public.
www.real-land.com

Le technopôle
Le technopole a été créé en 1987 pour, au départ, réunir entreprises, universitaires et chercheurs dans un environnement vert, très paysager puis des commerces et des logements sont venus compléter l'offre d'usages de ce nouveau quartier qui s'étend sur 450 hectares comprenant Agroparc, le Parc des expositions et le technoparc Pégase. Près de 9 000 emplois, 7 000 salariés y travaillent pour plus de 600 entreprises dont des 'booster' de l'économie tels que la Banque de France, l'industriel McCormick, Lafarge, GSE, Saint-Gobain, ex-Naturex-Givaudan, KPMG ainsi que deux pépinières d'entreprises avec Créativa. Les lieux y accueillent 6 400 étudiants, 750 chercheurs au sein de 6 centres de recherche. La qualité paysagère et des constructions d'Avignon Technopole ont été récompensées par le label Parc+, catégorie argent. Le site est également plébiscité pour son accès à l'autoroute A7, un aéroport dynamique en aviation d'affaires, un service de bus haute fréquence et en raison de sa proximité avec les gares Sncf, centre et TGV.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 18 octobre 2024

Copyright MMH

Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !