

# NEWSFLASH

## Opération de refinancement d'un actif à Drancy

| Décembre 2020



VENTURE CORPORATE  
GROUP



Acquisition Drancy 2 (FR-93) - 4<sup>e</sup> trimestre 2017

La relocation de DRANCY 2, par les équipes d'asset management, a permis d'obtenir le refinancement de l'actif acquis vacant en 2017 et financé intégralement en fonds propres.

L'ensemble immobilier « Le Triangle » se situe dans le périmètre du Grand Paris au sein de la ZAC Voltaire, au sud-ouest de la ville de Drancy. Positionné à l'angle des rues Voltaire et Stalingrad, l'ensemble de bâtiments bénéficie d'un accès aisé tant par le réseau routier à proximité que par les différents transports qui le dessert. D'ici 2025, une gare du Grand Paris Express (ligne 15) va voir le jour à moins de 300m de la zone, ce qui vise à renforcer sa desserte et son attrait.

Une partie de l'ensemble immobilier « Le Triangle » est acquis par Venture Corporate Group (Venture CG) en joint-venture (50-50) en juillet 2017, pour un total d'environ 8 millions d'euros. Cet ensemble de bâtiments mixtes de 5 836 m<sup>2</sup> (se composant de locaux commerciaux, d'activités et de bureaux), appelé DRANCY 1, est détenu en copropriété au sein d'une division en volume. L'actif DRANCY 1 est alors loué à 100 %, par divers locataires tels que LIDL (commerce), ALTOR (activités et bureaux), Le Conseil Général et le département de la Seine-Saint-Denis (bureaux), et génère un revenu total de l'ordre de 750 000 €.

Bien que majoritaire au sein de la copropriété, nous avons eu l'opportunité d'acquérir DRANCY 2, soit 918 m<sup>2</sup> de surfaces supplémentaires au sein de l'ensemble immobilier. Malgré la vacance de ces surfaces, anciennement louées à Pôle emploi, l'acquisition permettait de renforcer la présence de Venture CG au sein de la copropriété et ainsi consolider la pleine propriété de l'ensemble. En décembre 2017, la bonne connaissance de l'actif et du marché immobilier local nous a permis d'acquérir le bien vacant en joint-venture (50/50), intégralement financé en fonds propres.

Grâce à un asset management dynamique, les surfaces vacantes ont rapidement été relouées en novembre 2018 via la signature d'un bail d'une durée ferme de 6 ans. Les équipes Venture CG ont mis en place un accompagnement du nouveau locataire, la société COALLIA (association agissant pour l'insertion des publics fragilisés) dans sa politique de travaux (100/150 K€) via une franchise de 6 mois.

Les nombreuses actions menées avec entre autres le renforcement de la présence de Venture CG au sein de la copropriété, l'assainissement des charges ou encore la signature d'un bail ferme portant le rendement à plus de 12,5 % AEM, nous a amené à réaliser le refinancement de DRANCY 2. Ainsi, en partenariat avec la banque ayant financé DRANCY 1, le refinancement de DRANCY 2 a permis d'optimiser le financement et de récupérer quasi 95 % des fonds propres investis dans l'opération de DRANCY 2, tout en laissant un excès-cash disponible pour rémunérer les fonds propres restant sur une base supérieure à 50%/an en distribution.

La stratégie long terme de Venture CG s'axe donc sur : la reconsolidation de la pleine propriété avec le rachat de lots de copropriété n'appartenant pas à Venture CG ; la pérennisation des locataires en place ayant pour but de créer de la valeur, en effet, la réalisation de travaux, dont notamment la sécurisation du site (permis par la part majoritaire de Venture CG au sein de la copropriété) nous permet d'envisager une relocation à la hausse particulièrement pour les locaux d'activités ; la diversification du risque locatif compte tenu d'une mixité de typologie et de locataires.

PRIX AEM

750 000 €

VALEUR DU  
REFINANCEMENT

700 000 €

67 %

DE  
REPRÉSENTATION  
AU SEIN DE L'ASL

STRATÉGIE

CORE +  
Long terme



Raphaël Delplanque

Responsable de la Stratégie  
et du Développement



François Hellmann

Responsable  
des Investissements

Des questions sur cette opération de refinancement ?

N'hésitez pas à nous contacter.

[www.venturecg.eu](http://www.venturecg.eu)

