



Communiqué de presse
Vendredi 15 novembre 2024

Espace Bertel : Un projet emblématique de développement urbain à La Réunion

OCIDIM, filiale de VINCI Construction Outre-Mer, vient de signer avec l'ensemble de ses partenaires utilisateurs et investisseurs les différents contrats permettant le lancement de la construction de l'Espace Bertel. Livré en 2027, ce projet immobilier mixte (bureaux, commerces, loisirs et restaurants) est une initiative de développement urbain d'envergure et s'impose comme un modèle de dynamisme économique et d'innovation à La Réunion. Cet ensemble immobilier de 18 000 m² représentant un investissement total de 60 M€, situé au cœur du quartier d'affaires de Saint-Denis, combine une expérience utilisateur riche et des performances environnementales exemplaires (label HQE, espaces extérieurs, végétalisation, parking foisonnés...) qui en fait un véritable nouveau « morceau de ville ».

Un pôle de mixité urbaine et d'attractivité

L'Espace Bertel crée un véritable pôle urbain, dynamique et multifonctionnel.

A l'initiative du groupe RAVATE, un partenariat a été noué avec OCIDIM afin de valoriser le foncier du boulevard du Chaudron occupé par Bâtiment et Lapeyre.

Le groupe RAVATE, leader réunionnais de la distribution non-alimentaire, est co-investisseur sur le projet.



Par ailleurs, ce sont 6 300 m² de bureaux qui seront construits en R+1 et R+2, sur un parvis végétalisé et autour de terrasses communes ou privatives. Les deux tiers de ces bureaux modernes et flexibles seront occupés par le siège régional d'une entreprise du CAC40. C'est la plus importante transaction locative bureaux en 2024 à La Réunion. La commercialisation locative des autres surfaces sera lancée au 2^{ème} trimestre 2025, offrant à des entreprises ou des administrations une solution à la demande croissante en bureaux de qualité à La Réunion.

L'OPPCI¹ Indigo Référence, créé à cette occasion, s'est porté acquéreur de la totalité des surfaces de bureaux. Ce véhicule régulé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) est initié par le groupe Inter Invest, présent en Outre-mer depuis plus de 30 ans et spécialisé dans la structuration, la distribution et la gestion de solutions d'investissement innovantes destinées

¹ *Organisme de Placement Professionnel Collectif Immobilier. Ce type de véhicule est régi par les articles L214-28 et suivants du code monétaire et financier*

principalement aux investisseurs personnes physiques mais également aux personnes morales. Elevation Capital Partners, société de gestion du Groupe Inter Invest gèrera le véhicule et Inovista en assurera le *property management*. L'OPPCI a également pu compter sur le soutien d'investisseurs institutionnels comme la Caisse Régionale du Crédit Agricole de La Réunion - Mayotte mais aussi sur celui d'investisseurs métropolitains qui font à cette occasion leur premier investissement à La Réunion.

1 300 m² sont dédiés aux loisirs avec notamment une salle de sport opérée par Metabolik, une enseigne de Group3S.

Enfin, 950 m² de restaurants avec terrasses et jardins permettront à travers plusieurs enseignes tout au long de la journée d'offrir des lieux de convivialité et d'échanges à un large public.

L'ensemble immobilier disposera d'une large capacité d'accueil permise par un parking souterrain sur deux niveaux de 503 places.

La localisation stratégique du site, proche de l'aéroport Roland Garros et bénéficiant d'une desserte de transports en commun et routière optimale, offre une attractivité pour les différents utilisateurs de la ville (entreprises, salariés, clients des commerces ou des restaurants ou simples visiteurs qui profiteront en outre d'espaces publics végétalisés) et constitue ainsi une véritable destination.

Un projet durable et dynamique pour l'économie réunionnaise

Certifié HQE (Haute Qualité Environnementale) pour la partie bureaux, l'immeuble mixte répond aux exigences les plus strictes en matière de performance énergétique et environnementale tout en offrant confort et simplicité d'usage. L'aménagement comprend des espaces végétalisés, avec terrasses et patios partagés, favorisant un environnement de travail sain et moderne pour les utilisateurs. La construction prend en compte les meilleures innovations de l'architecture en milieu tropical grâce au cabinet NEO Architectes, ses bureaux d'études et aux équipes d'OCIDIM et SBTPC SOGEA Réunion

Un développement immobilier innovant et rigoureux attirant une pluralité d'investisseurs

L'Espace Bertel est porté par un ensemble de partenaires renommés : OCIDIM (développement immobilier), le groupe Ravate pour les commerces, l'OPPCI Indigo Référence géré par Elevation Capital Partners pour les bureaux, Group3S pour la partie loisirs. Côté financement bancaire de l'Espace Bertel, CEPAC a été l'arrangeur et chef de file du pool, constitué de CEPAC et BRED. FINAMUR (groupe Crédit Agricole) est intervenu en crédit-bail immobilier.

La partie bureaux et loisirs a été commercialisée par Inovista qui est également intervenu de l'assistance à la programmation jusqu'au *property management*.

Le groupe MONASSIER OI a été notaire de l'opération.

SBTPC SOGEA Réunion est l'Entreprise Générale de l'opération. Elle s'appuiera sur plus de 50 entreprises réunionnaises, soutenant ainsi l'économie du territoire. Le chantier, d'une durée de 27 mois, mobilisera une centaine d'emplois directs sur site et 250 emplois indirects.

Une vision pour l'avenir de La Réunion

Avec le lancement de l'Espace Bertel, La Réunion se dote d'un projet immobilier pionnier, tant dans son montage financier que dans les solutions adaptées aux nouvelles attentes en matière de travail, de commerce et de bien-être. Ce projet représente une opportunité unique pour la transformation et le développement du quartier d'affaires de Saint-Denis (Technopole / Chaudron), participant ainsi à la structuration du tissu économique et au renforcement de l'attractivité de l'île.

A cette occasion, Gino Gotti, Président de VINCI Construction Outre-Mer a déclaré : « *Notre groupe, à travers OCIDIM, SBTPC SOGEA Réunion, confirme son engagement dans l'économie du territoire et est particulièrement enthousiaste de porter ce projet emblématique qui mobilisera ses équipes et de nombreux partenaires jusqu'en 2027* ».

Abdoullah Ravate, Président de Ravate Professionnel et en charge de ce projet immobilier majeur pour le groupe a ajouté « *Cette opération est pour le groupe Ravate un signal fort de la poursuite de notre développement à La Réunion qui permettra aux différentes enseignes du groupe d'exprimer leur plein potentiel dans un écrin immobilier aux meilleurs standards* ».

Benoit Petit, Directeur Général du groupe Inter Invest et Président d'Elevation Capital Partners précise : « *L'OPPCI Indigo Référence sera le premier véhicule réglementé de ce type, réunissant des investisseurs institutionnels et privés, 100% investi à La Réunion. Nous souhaitons continuer à investir sur des actifs immobiliers tertiaires en Outre-mer, que ce soit par le biais des fonds dédiés ou de notre toute nouvelle SCPI Elevation Tertiom, spécifiquement créée pour cette activité* ».

