

Hines

COMMUNIQUE DE PRESSE

Neuilly-sur-Seine, le 13 septembre 2022

Saint-Ouen (93) : Hines acquiert, auprès d'Eiffage Immobilier, le projet *La Distillerie*, déjà loué auprès de plusieurs entités d'Eiffage

Hines SGP, intervenant pour le compte de l'investisseur sud-coréen Hana Securities représenté par Vestas Investment Management, vient d'acquérir, en VEFA¹, *La Distillerie* à Saint-Ouen (93). L'ensemble immobilier accueillera, dès sa livraison en 2024, les collaborateurs de plusieurs entités d'Eiffage. Ils bénéficieront d'un environnement de travail aux meilleurs standards dans un campus flexible doté de nombreux services.



© ailleurs.studio

Au cœur du "nouveau" Saint-Ouen, entre les Docks et le quartier Victor Hugo, *La Distillerie* est une opération ambitieuse. L'objectif est de développer un campus tertiaire alliant les plus hauts standards environnementaux, techniques et de confort, tout en préservant la façade historique de l'ancienne distillerie Ricqlès, emblème du passé industriel de la ville.

Déjà **précommercialisé dans sa totalité**, l'ensemble sera loué dès sa livraison – prévue au cours de l'été 2024 au groupe Eiffage, dans le cadre **d'un bail de longue durée**.

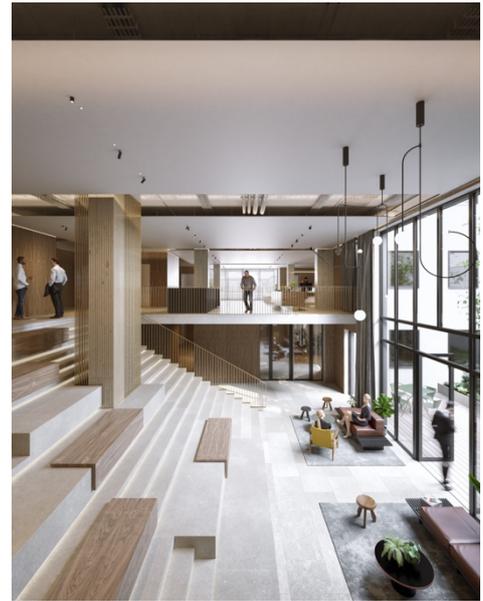
Imaginé par le cabinet **B&B Architecture**, *La Distillerie* conservera sur le boulevard Victor Hugo sa grande façade historique en briques rouges, typique des constructions à vocation industrielle des années 30. L'ensemble sera composé de deux bâtiments reliés par un rez-de-jardin dédié au partage et à l'offre servicielle. Il formera un campus horizontal d'une SUBL de **13 610 m²** doté de 100 places de parking et de 200 m² pour accueillir les vélos.

L'immeuble de 5 niveaux, qui affiche une capacité d'accueil de 1 300 postes de travail, disposera de grands plateaux de plus de 2 000 m² avec des hauteurs sous plafond de 2,70 mètres et d'un hall double hauteur ouvert sur le rez-de-jardin et ses nombreux services : conciergerie, salle de sport, espaces de restauration hybrides, business center.

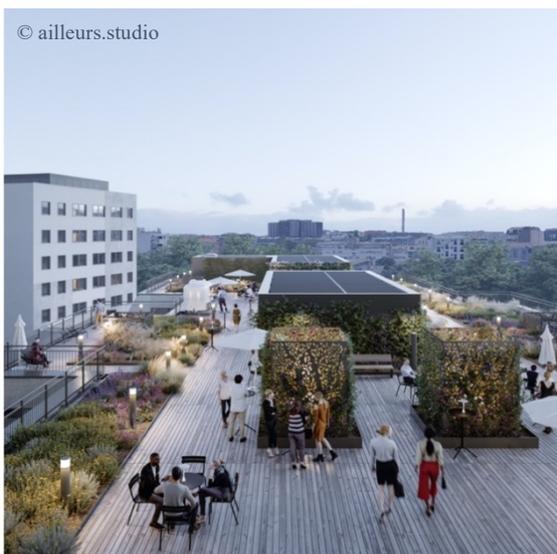
¹ Vente en l'État Futur d'Achèvement

Le projet offrira également à ses occupants **1 500 m² d'espaces verts et terrasses**, dont un rooftop de 800 m² en cœur d'îlot, préservé de l'effervescence urbaine. Quatre patios ainsi qu'un jardin viendront créer des points de fraîcheur et de rencontres et contribueront à l'apport direct de lumière naturelle dans les espaces intérieurs.

« *Quelques mois après l'acquisition de La Manufacture, nous investissons, une fois encore dans le nord parisien, dans une opération qui ouvre de nouvelles perspectives à un bâtiment initialement industriel. Ce projet correspond aussi à nos critères ESG : sur le plan environnemental, il devrait être l'un des premiers compatibles RE 2020 ; sur le plan social, il procurera à ses usagers un cadre original et dédié à leur confort. La dimension durable et écologique de l'opération nous a permis de la financer par le biais d'un crédit vert.* » déclare **Xavier Musseau**, Président de Hines France.



© ailleurs.studio



© ailleurs.studio

La Distillerie vise les plus hauts niveaux des certifications et labels environnementaux (**BBCA Excellent**, **BREEAM Excellent**, **NF HQE Excellent** et E+C- niveau **E2C2**, **WiredScore** niveau Gold), une première pour un bâtiment en structure béton de cette envergure. 90 % des matériaux issus de la démolition seront réemployés « *on site et off site* ». À titre d'exemple, les briques de l'ancien bâtiment seront réemployées pour reconstruire une nouvelle façade. L'immeuble sera également vertueux en phase d'exploitation grâce à des consommations décarbonées, avec 80 % de ses apports de chaud et froid assurés par la géothermie. Cette dernière sera

couplée à des panneaux rayonnants avec un régime de température favorisant le géo-cooling. Ce dispositif, associé à une gestion dynamique des besoins, permettra d'économiser 41 % de CO₂ sur les postes chaud et froid par rapport à une solution en chauffage urbain CPCU².

Les travaux, réalisés par **Eiffage Construction**, ont débuté en avril dernier. Hines France assurera le suivi de la VEFA puis l'**asset management** de *La Distillerie*. La livraison est prévue pour 2024, après les Jeux de Paris.

Pour cette transaction, Eiffage Immobilier était conseillée par le cabinet d'avocats **August Debouzy** et l'étude notariale **VH 15 Notaires**. Hines SGP était conseillée par le cabinet d'avocats **Lacourte Raquin Tatar**, l'étude notariale **Lasaygues**, **DGFLA** sur le plan fiscal, **Theop** sur les aspects

² Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain

techniques et environnementaux, **Knicht Frank** pour le volet commercial, **NCT** pour la transaction de l'opération et **Mayer Brown** pour la mise en place du financement. La banque **CA-CIB** a financé l'opération pour le compte de l'acquéreur via un crédit vert et a été conseillée par le cabinet **De Pardieu Brocas Maffei** et l'étude notariale **Allez & Associés**.

À propos du groupe Hines :

Fondé en 1957, Hines est un acteur global privé de l'investissement immobilier, présent dans 285 villes à travers 28 pays. Les actifs sous gestion gérés par Hines totalisent environ 90,3 milliards de dollars¹. En outre, Hines supervise aujourd'hui 373 actifs immobiliers pour le compte de tiers, représentant 10,6 millions de mètres carrés. Depuis sa création, le groupe a construit, rénové ou acquis 1 530 projets, totalisant près de 47,5 millions de mètres carrés. Hines compte actuellement 198 projets en développement dans le monde. Expert reconnu en termes d'investissement pour tous types d'actifs immobiliers quel que soit le niveau d'exposition, pionnier sur le plan de l'engagement en matière de développement durable, le Groupe Hines figure aujourd'hui parmi les leaders mondiaux de l'immobilier.

¹ Au 31 décembre 2021

Depuis son implantation en Europe en 1991, Hines a ouvert des bureaux dans 17 villes et est présent dans 60 villes au sein de 14 pays. Hines gère en Europe un portefeuille d'actifs d'une valeur d'environ 24,5 milliards d'euros et est prestataire de services pour compte de tiers sur 4,3 millions de m² en Allemagne, en Autriche, au Danemark, en Espagne, en Finlande, en France, en Grèce, en Irlande, en Italie, aux Pays-Bas, en Pologne, au Royaume-Uni et en République Tchèque.

Créée en 1995, Hines France mène des activités de développeur, d'investisseur (en fonds propres et pour le compte de tiers) et d'asset manager. La filiale française est saluée pour sa compréhension des besoins immobiliers des entreprises, sa grande expérience des sièges sociaux et des IGH, ainsi que sa connaissance du territoire de Paris La Défense où elle a développé plus de 340 000 m² (ex. les tours EDF, Engie, Carpe Diem ou, plus récemment, Saint-Gobain). Actuellement, **Hines France** développe 134 000 m² de bureaux, dont la Tour HEKLA à Paris La Défense, et a tout récemment livré les bureaux des Tours DUO à Paris (13^e), deux projets signés Jean Nouvel.

Via son activité d'Investment Management, Hines France gère un portefeuille de 2,4 milliards d'euros d'actifs composé de bureaux mais aussi de retail, dont les prestigieuses adresses parisiennes du 114 avenue des Champs-Élysées, 213 et 223 rue Saint-Honoré, ou encore le Marché Saint-Germain. Une inflexion de sa stratégie avec l'ouverture à l'immobilier à vocation logistique et au résidentiel a été engagée début 2021. Hines SGP, la société de gestion agréée de Hines, a reçu l'agrément de l'AMF en décembre 2018. Elle gère un portefeuille de 689 millions d'euros d'actifs. Plus d'informations sur le groupe : www.hines.com