

Communiqué de presse  
Paris, le 14 janvier 2021

## LBO France et CDC Investissement Immobilier signent l'acquisition de l'immeuble Network II à Bagneux auprès de Codic et Nexity



**LBO France**, via son fonds White Stone VII, et **CDC Investissement Immobilier** (pour le compte de la **Caisse des Dépôts**) annoncent l'acquisition en VEFA de l'immeuble Network II auprès des promoteurs **Codic** et **Nexity**. L'acquisition en blanc<sup>1</sup> de cet immeuble neuf a été réalisée conjointement avec CDC Investissement Immobilier, à hauteur de 50% chacun.

Cette opération fait suite à l'acquisition en 2018 par LBO France de la première phase Network I de ce programme, dont la livraison a eu lieu en septembre 2020.

Situé à Bagneux (92) dans le nouvel écoquartier tertiaire Victor Hugo en plein développement, Network II bénéficiera de la proximité immédiate de la future gare de métro qui sera desservie d'ici l'été 2021 par la ligne 4 et en 2025 par la ligne 15 du Grand Paris. Cet immeuble de bureaux disposera d'une surface d'environ 16 000 m<sup>2</sup>. La construction de Network II a d'ores et déjà démarré et la livraison est prévue fin 2022.

Le projet est un immeuble phare conçu par le cabinet d'architecture **Brenac & Gonzalez**. Il comporte 8 étages de bureaux avec rooftop en attique avec un porte-à-faux au croisement de l'avenue Victor Hugo et du boulevard Aristide Briand. Il propose une offre de services complète (dont 1 restaurant, 1 cafétéria, et un service de conciergerie connecté) et une capacité d'accueil de 1 330 personnes, les espaces de travail en RDC pouvant par ailleurs être transformés en ERP<sup>2</sup>. L'ensemble disposera des certifications et labels environnementaux BREEAM (niveau Excellent) et HQE (niveau Excellent), sera conforme à la RT 2012 – 30 %, et bénéficiera d'une certification WiredScore niveau Platinum.

Conformes aux engagements de CDC Investissement Immobilier en matière de performance énergétique, ces certifications inscrivent Network II dans la continuité de ceux pris par LBO France en matière d'ESG.

LBO France avait signé fin 2016 pour les fonds immobiliers, la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés, initiée par le Plan Bâtiment Durable.

<sup>1</sup> Immeuble dont la construction est lancée sans vente ou location préalable à un ou plusieurs usagers

<sup>2</sup> Etablissement Recevant du Public.

L'opération a été financée par un consortium bancaire formé par **Natixis et Scor**.

**Stéphanie Casciola, Head of Real Estate, LBO France**, commente : « *Nous sommes très heureux de lancer la seconde tranche du programme Network en partenariat avec CDC Investissement Immobilier, filiale d'asset management immobilier de la CDC. Cette acquisition à 50/50 résulte d'une conviction partagée quant à l'attractivité de l'investissement, de par la qualité de l'immeuble, parfaitement adapté aux critères actuels des utilisateurs, son positionnement loyer et sa localisation, au pied de la nouvelle gare de métro.* »

**Julien Rouillon, Managing Director, LBO France**, ajoute : « *Bénéficiant d'une triple desserte en transports en commun (M4, RER B, et à terme M15) permettant de rejoindre le centre de Paris en 15 min, Network II offre à ses occupants accessibilité, confort et modularité des espaces de travail. Sa conception, résolument orientée vers les exigences environnementales, l'attention portée au renouvellement et au débit d'air élevé (100% air neuf) ainsi que les larges ouvertures vers l'extérieur, à tous les étages, font de Network II un choix particulièrement bien adapté aux attentes actuelles des utilisateurs.* »

« *Dans le contexte de marché actuel, cette opération illustre la capacité de CDC Investissement Immobilier à poursuivre sa stratégie d'investissement dans des opérations créatrices de valeur. Nous sommes par ailleurs très heureux de ce premier partenariat avec LBO France, avec qui nous partageons une vision commune de l'immobilier de demain, notamment en termes de performances environnementales et de services offerts aux utilisateurs* », déclare **Arnaud Taverne, Directeur Général de CDC Investissement Immobilier**.

« *Toujours très attentifs à la qualité de la desserte de nos opérations, nous nous félicitons de renforcer une nouvelle fois notre présence dans un secteur qui verra son attractivité accentuée par l'arrivée des lignes 4 et 15 du Grand Paris, dont une station est en cours de construction à proximité immédiate de Network II* », poursuit **Renaud Delaidde, Directeur des Investissements de CDC Investissement Immobilier**.

**Véronique Bédague, Directrice générale déléguée de Nexity** : « *L'immobilier est aujourd'hui au cœur de la transformation des organisations des entreprises. Nous travaillons à réinventer le bureau pour proposer des lieux sains et durables, et des espaces qui permettent de créer ensemble et de manière efficace. Outre son architecture ambitieuse, Network II a été conçu afin de répondre à l'évolution des pratiques des utilisateurs en quête de flexibilité et de nouveaux usages.* »

**Yann Le Gall, Directeur Général Adjoint chez Codic France** : « *Nous sommes très fiers chez Codic d'avoir pu finaliser, avec notre partenaire Nexity, cette transaction dans ce contexte si particulier. Network II viendra terminer le front bâti de la RN20 après Résonance et Network I. Nous œuvrons depuis maintenant 10 ans sur cette ZAC Eco Quartier Victor Hugo dont l'attractivité sera bientôt renforcée par l'arrivée des 2 lignes de Métro L4 et L15. Par ailleurs la taille de l'opération est en parfaite adéquation avec la demande récemment exprimée sur ce secteur et nous souhaitons à LBO France et la CDC un vif succès locatif.* »

Nexity et Codic ont été accompagnés depuis le début de cette opération par **BNP Paribas CIB**, qui a financé l'acquisition du foncier et les démolitions. **BNP Paribas CIB** est ensuite intervenu auprès des promoteurs pour les accompagner dans la cession à LBO France et la CDC par l'octroi d'un crédit d'accompagnement et l'émission des garanties.

LBO France (Stéphanie CASCIOLA, Julien ROUILLON) était conseillé par l'office notarial MONASSIER & ASSOCIES (Sylvie BURTHE-MIQUE), les cabinets SEKRI VALENTIN ZERROUK (Pierre-Emmanuel CHEVALIER) et KRAMER LEVIN (Pierre APPREMONT), et la société ROM (Hervé ROUX) en tant qu'auditeur technique et AMO.

CDC Investissement Immobilier était accompagné du cabinet BG2V (Quentin Leroux / Jean-Sébastien Dumont) et de la société Theop (Sébastien Alphan).

Les Vendeurs NEXITY et CODIC étaient conseillés par l'Office notarial TSD NOTAIRES, le Cabinet BRUN CESSAC AVOCATS ASSOCIES et le Cabinet LPA pour la structuration financière.

## **A propos de LBO France**

Présent depuis plus de 30 ans en France et en Italie sur le segment non coté, acteur majeur du capital investissement avec 6,2 milliards d'euros de capitaux levés, LBO France est une société indépendante depuis sa création. Sa stratégie s'articule autour de 4 axes d'investissement portés par des équipes dédiées : (i) le capital investissement Mid Cap au travers des fonds White Knight et Small Cap au travers des fonds Small Caps Opportunities, (ii) le venture au travers des fonds Digital Health, (iii) l'immobilier et la *Proptech* au travers des fonds White Stone, Lapillus et NewStone, (iv) la dette. Historiquement orientée sur la clientèle institutionnelle et de Family Office, LBO France a lancé pour les particuliers le fonds multi-stratégie White Caps Sélection. LBO France est détenue à 100% par son management et compte près de 60 professionnels.

### **Contacts presse**

LBO France

Agence SHAN

Lola Gozlan - +33 6 24 76 83 40 – [lola.gozlan@shan.fr](mailto:lola.gozlan@shan.fr)

Léa Schultz - + 33 7 76 04 73 48 – [lea.schultz@shan.fr](mailto:lea.schultz@shan.fr)

## **A propos de CDC Investissement Immobilier**

CDC Investissement Immobilier est la filiale d'asset management immobilier de la Caisse des Dépôts. Elle gère pour le compte de l'Institution, au sein de sa direction des gestions d'actifs, un portefeuille de plus de 8,4 Md€ d'actifs composé essentiellement de bureaux, de logements à loyer libre, de commerces, d'hôtels et de plateformes logistiques.

Présent sur le marché français et les principaux marchés européens, CDC Investissement Immobilier investit principalement sur des opérations à création de valeur.

La majorité du portefeuille géré par CDC Investissement Immobilier est constituée d'actifs détenus à 100 % par la Caisse des Dépôts ou en club deals.

### **Contacts presse**

Groupe Caisse des Dépôts : Malek Prat/Charlotte Pietropoli –

[service.presse@caissedesdepots.fr](mailto:service.presse@caissedesdepots.fr) - 06 71 43 46 38 / 06 71 10 91 34

 @caissedesdepots

## **A propos de Codic :**

Codic exerce son métier de promoteur immobilier depuis 50 ans. Le groupe axe ses développements sur des projets multifonctionnels, de bureaux, parcs d'affaires, sur un plan européen.

Chacun de ses projets se caractérise par l'excellence de sa situation, la qualité de la programmation, une identité architecturale forte, l'utilisation des technologies de haut niveau, des aménagements paysagers soignés et l'engagement du développement durable pour nos immeubles.

Codic développe son savoir-faire en France, en Belgique, au Luxembourg et en Hongrie. Ces quinze dernières années, près d'1 million de m<sup>2</sup> ont été développés.

## **Contact presse**

Véronique Bonte - Mail : [v.bonte@codic.eu](mailto:v.bonte@codic.eu) - Tél : 01 40 41 66 32 – [www.codic.eu](http://www.codic.eu)

## **A propos Nexity**

ACCOMPAGNER TOUTES LES VIES IMMOBILIÈRES, C'EST L'AMBITION DE NEXITY

Avec plus de 11 000 collaborateurs et un chiffre d'affaires de 4,5 milliards d'euros, Nexity, premier groupe immobilier français intégré, intervient sur l'ensemble des métiers de la promotion et des services pour les particuliers, les entreprises et les collectivités et dispose d'une présence sur l'ensemble du territoire.

Notre plateforme de services à vocation à servir tous nos clients à toutes les étapes de leur vie immobilière.

Résolument engagé pour donner une juste place à l'homme, en lien avec les autres, en lien avec la ville et en lien avec l'environnement, Nexity est notamment 1er du palmarès 2019 des promoteurs immobiliers de l'Association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone (BBCA), membre de l'indice Bloomberg Gender-Equality (GEI sur l'équité femmes-hommes) et labellisé Great Place to Work 2020.

Nexity est coté au SRD, au Compartiment A d'Euronext et au SBF 120

## **Contact presse**

Julie Mary - Responsable de communication / +33 (0)1 85 55 32 35 - [jmary@nexity.fr](mailto:jmary@nexity.fr)