



**IMMOBILIER
MOYEN-HAUT
DE GAMME
PARTICULIERS
ENTREPRISES**

FILIALE DE RABO
BOUWFONDS DONT
L'ACTIONNAIRE, RABOBANK,
ÉTABLISSEMENT
FINANCIER NÉERLANDAIS,
FAIT PARTIE DES 15 PLUS
GRANDES INSTITUTIONS
BANCAIRES MONDIALES,
BOUWFONDS MARIIGNAN
SE POSITIONNE EN FRANCE
COMME UN PROMOTEUR
À VISAGE HUMAIN.

LA FILIALE DE BATIT EN FRANCE

Sur un marché immobilier qui tend à s'industrialiser, Bouwfonds Marignan fait clairement le choix d'un développement maîtrisé qui répond à sa volonté de privilégier l'écoute, la proximité et la réactivité.

Le promoteur est implanté à la fois en région parisienne et en régions à travers 9 directions régionales et 13 agences locales – de Nantes à Dijon, de Toulouse à Rouen et de Lille à la Côte d'Azur en passant par Paris. « Dans chaque territoire où nous sommes présents, des liens étroits, fondés sur la confiance réciproque, se sont créés avec nos clients et nos partenaires. Nous sommes à la fois un grand groupe national et un acteur local », indique Hervé Manet, président de Bouwfonds Marignan.

UN PROMOTEUR PLURIDISCIPLINAIRE

L'habitat est le cœur de métier de Bouwfonds Marignan. Son activité dans ce domaine se répartit à 35 % sur Paris Île-de-France et à 65 % en régions. « Nous disposons d'un portefeuille foncier de 12 000 logements. Notre production est réalisée, à 85 %, dans l'habitat collectif, le reste en maisons individuelles. Nos résidences sont le plus souvent d'une centaine de logements et se situent dans le moyen-haut de gamme du marché. Mais nous veillons également à intégrer la mixité sociale dans certains de nos programmes, comme à Lyon Islands », précise Hervé Manet.

Autre spécificité des résidences signées Bouwfonds Marignan : la qualité des sites sur lesquels elles sont implantées et leur parfaite intégration dans le tissu urbain. « Nos programmes ne sont jamais éloignés des centre-villes et sont toujours parfaitement reliés par les infrastructures routières ou de transports en commun. »

Et bien sûr, tous les programmes actuels sont conçus dans le cadre d'une réflexion intégrant les préoccupations environnementales. Le programme Lyon Islands, par exemple, répond aux 14 critères de la norme HQE (haute qualité environnementale). « N'oublions pas que notre maison mère est implantée aux Pays-Bas, un pays où la notion de développement durable est prise en compte depuis de très nombreuses années », commente Hervé Manet.

Les différents programmes proposés par Bouwfonds Marignan visent à la fois

l'accès à la propriété et l'investissement locatif : ce dernier a représenté 45 % des ventes en 2006. Toutefois, afin de mieux préserver la pérennité des résidences, aucun programme n'est entièrement dédié au locatif.

« Le marché de l'investissement locatif, en position d'attente sur les dispositions fiscales au cours du premier semestre, est bien reparti en septembre. La loi Engagement national pour le logement a eu des effets rapides en instituant notamment le dispositif Borloo

Bouwfonds Marignan intervient également dans le domaine de l'immobilier d'entreprise.

populaire pour la création de logements à loyer maîtrisé, tout en maintenant le dispositif Robien pour les loyers libres », note Hervé Manet.

UN MARCHÉ PROMETTEUR : LES RÉSIDENCES AVEC SERVICES

Acteur pluridisciplinaire dans le domaine de l'habitat, Bouwfonds Marignan développe également une offre très intéressante en habitat avec services : résidences de tourisme, résidences d'affaires, résidences étudiantes, résidences seniors médicalisées ou non. « Nous pouvons répondre au parcours résidentiel de tout Français : de l'étudiant au 4^e âge, des jeunes familles primo accédantes aux chefs d'entreprise souhaitant consolider leur patrimoine. »

En résidences de tourisme et de loisirs, les nouveaux projets de Bouwfonds Marignan suivent trois axes d'attraction : la campagne, le littoral et la montagne. Avec des projets à Manosque, dans les Alpes-de-Haute-Provence, au Bugue, en Dordogne, à Vitrolles, dans les Bouches-

du-Rhône, à Soulac-sur-Mer, en Gironde, ou encore à Chamonix, en Haute-Savoie.

Pour les résidences seniors, la stratégie de Bouwfonds Marignan est axée sur deux types de produits : des unités de 24 lits non médicalisées, intégrées dans des programmes d'habitat classique, et des résidences médicalisées conçues pour 80 à 100 lits. « Le premier type de résidence peut permettre à une famille d'acheter sa résidence principale tout en pouvant installer un parent âgé à proximité. »

Bouwfonds Marignan intervient également dans le domaine de l'immobilier d'entreprise, principalement sur Paris Île-de-France avec de belles réalisations : rénovation et construction d'un immeuble de 5 300 m² de bureaux dans le VII^e arrondissement de Paris, vente d'un projet de 35 000 m² de bureaux à Generali Assurance Vie à Nanterre, projet de 6 000 m² à Malakoff pour le compte de LaSalle Investments, etc.

« Nous avons également été retenus dans une short-list pour un projet phare au sein de la Zac Paris Rive Gauche. » Bouwfonds Marignan souhaite également développer l'immobilier d'entreprises en régions avec des opérations de 5 000 m² en moyenne : des programmes ont déjà été réalisés à Lille, Nantes, Lyon, Avignon et Sophia Antipolis.

« Les programmes répondent aujourd'hui à une offre globale associant habitat, commerces, bureaux et résidences services. Bouwfonds Marignan, en tant que promoteur pluridisciplinaire, a toutes les capacités pour répondre à cette demande », conclut Hervé Manet.

➤ Valérie Guez



NATIONAL GROUP AND LOCAL PLAYER

A SUBSIDIARY OF RABO BOUWFONDS WHOSE SHAREHOLDER, THE DUTCH RABOBANK, IS ONE OF THE 15 LARGEST BANKS IN THE WORLD, BOUWFONDS MARIGNAN HAS POSITIONED ITSELF IN FRANCE AS A PROPERTY DEVELOPER WITH A HUMAN FACE.



**PROPERTY
MID TO TOP
OF RANGE
PRIVATE MARKET
COMPANY**

In an increasingly industrialised property market, Bouwfonds Marignan has made a clear choice in favour of controlled development, a reflection of its desire to favour attentiveness, proximity and responsiveness.

The developer is established both in the Paris regions and the provinces, with 9 regional head offices and 13 local branches from Nantes to Dijon, Toulouse to Rouen, Lille to the Côte d'Azur and including Paris and the Île-de-France. "In each region, close links based on mutual trust have been built up with our clients and partners. We are at one and the same time a big national group and a local player", says Hervé Manet, Chairman of Bouwfonds Marignan.

AN ALL-ROUND DEVELOPER

Housing is Bouwfond Marignan's core business, with 35% of this activity in Paris and the Île-de-France region and 65% in the provinces. "We have a property portfolio of 12,000 homes. 85% of our production is in the collective housing sector, the rest in individual houses. Our apartment blocks usually consist of a hundred homes and are placed in the middle-to-upper end of the market. But we are also careful to create a social mix in some of our developments – Lyon Islands for example", says Hervé Manet.

Another feature of Bouwfonds Marignan housing is the quality of the sites on which it is built and its seamless integration into the urban fabric. "Our developments are never far from the city centre and are always on road and public transport routes."

And naturally, all the current developments have been designed with environmental concerns in mind. The Lyon Island development, for example, meets all 14 criteria of the HQE (high environmental quality) norm.

"Don't forget that our parent company is in the Netherlands, a country where the idea of sustainable development has been on the agenda for very many years now", adds Hervé Manet. Bouwfonds Marignan's various programs are constructed with both access to property and investment in mind. The latter represented 45% of sales in 2006. No development is entirely given over to rental property however, in order to preserve the longevity of the apartments.

"The rental property market, which was waiting on new tax measures during the first half of the year, started moving again in September. The effects of the «Engagement National pour le Logement» Act were felt very quickly, with in particular, the introduction of the Borloo Act for the creation of accommodation

with controlled rents, and the maintenance of the Robien measures for freely-determined rents", observes Hervé Manet.

A PROMISING MARKET: SERVICED ACCOMMODATION

An all-round player in the housing market, Bouwfonds Marignan has also developed an interesting serviced accommodation offer in the fields of tourism, business, student housing, and nursing and retirement homes for senior citizens. "We are able to respond to the housing needs of French people from students to old people, and from young families buying their first property to company directors wishing to consolidate their assets."

Bouwfonds Marignan's new tourist and leisure developments cover three types of destination; the countryside, the coast and the mountains with accommodation in Manosque, in the Alps of Upper Provence, in Bugue in Dordogne, Vitrolles in the Bouches-du-Rhône region, Soulac-sur-Mer in the Gironde and Chamonix in the Alps.

The company's strategy with regard to old people's homes is based on two types of product: 24-bed units without medical care and integrated

into traditional housing developments and 80 to 100-bed nursing homes. "The former mean that a family can buy a home and at the same time move an elderly relative into nearby accommodation."

Bouwfonds Marignan also operates in the commercial property sector, mainly in the Paris and the Île-de-France region with some attractive developments that include the renovation and construction of 5,300 m² of office space in the 7th arrondissement of Paris, the sale of a 35,000 m² office development to Generali Life Insurance in Nanterre, and a 6,000 m² development in Malakoff for LaSalle Investments.

"We have also been put on the short list for a flagship development in the Paris Rive Gauche public development zone." Bouwfonds Marignan also hopes to develop its commercial property activity in the provinces with operations involving an average of 5,000 m². Developments have already been completed in Lille, Nantes, Lyons, Avignon and Sophia Antipolis.

"Today's developments correspond to a global offer that combines housing, shops, offices, and serviced accommodation. As an all-round developer, Bouwfonds Marignan has everything it takes to meet this demand", concludes Hervé Manet. >

QUELQUES PROGRAMMES D'EXCEPTION

SOME PRESTIGIOUS DEVELOPMENTS

**IMMOBILIER
MOYEN-HAUT
DE GAMME
PARTICULIERS
ENTREPRISES**

OPUS VERDE, >>> Paris XIX^e arrondissement

D'une élégante sobriété, la résidence Opus Verde laisse deviner depuis la rue, par un porche double hauteur, ses jardins intérieurs. Les 73 appartements, répartis sur 3 immeubles, s'ouvrent pour la plupart sur des balcons ou des terrasses plein ciel avec des vues dégagées sur les espaces de verdure. Une maison de ville en cœur d'îlot promet tout le confort d'un cadre de vie protégé. Un style de vie convivial et pratique, au cœur du XIX^e arrondissement, tout proche du parc des Buttes-Chaumont et du Parc de la Villette.



PRIX : de 182 000 euros pour un studio de 23 m² à 1 064 000 euros pour un 5 pièces de 140 m².

OPUS VERDE, >>> Paris 19th arrondissement

The gardens of the elegant Opus Verde apartment block can be glimpsed from the street through a high doorway. The 73 apartments occupy 3 buildings, open onto balconies or open-air terraces and

enjoy unrestricted views over leafy green spaces. A townhouse in the centre offers all the comfort of a safe, secluded environment. An attractive, practical location in the heart of the 19th arrondissement, close to the Buttes-Chaumont park and the Parc de la Villette.
PRICES: from 182,000 euros for a 23 m² studio apartment to 1,064,000 euros for a 5-room 140 m² apartment.

VILLA BARTHOLDI

>>> à Levallois-Perret

Réalisation prestigieuse à deux pas de Paris, Villa Bartholdi offre aux regards, depuis la rue, la transparence de son hall somptueusement décoré, ouvert sur le patio central, partagé par un petit immeuble et 4 grandes maisons. Conçue prioritairement pour répondre aux envies d'espace et de lumière, la résidence comprend 29 appartements, dont certains prolongés par des terrasses de belle surface. Les maisons, quant à elles, disposent d'une entrée et d'un jardin privatif, complété pour deux d'entre elles par un patio intérieur. Côté pratique, la résidence est au cœur de Levallois-Perret, à proximité de l'hôtel de ville, du métro, des axes commerçants et des groupes scolaires.

PRIX : de 272 000 euros pour un 2 pièces de 39 m² à 1 091 000 euros pour un 5 pièces de 118 m².

VILLA BARTHOLDI

>>> in Levallois-Perret

An exclusive development a stone's throw away from Paris, Villa Bartholdi offers passers-by a view of its magnificently decorated lobby that opens onto a central patio shared by one small building and 4 large houses. Designed primarily with considerations of light and space in mind, the complex contains 29 apartments, some of which have lovely large terraces. As for the houses, these all have a private entrance and garden; two of them even have an inner patio. The development is situated in the heart of Levallois-Perret near the town hall, the metro, shops and schools.

PRICES: from 272,000 euros for a 2-room 39 m² apartment to 1,091,000 euros for an 118 m² 5-room apartment.

DOMAINE DE MAISONS

>>> à Maisons-Lafitte

Une adresse rare pour 21 appartements et quelques maisons seulement. Dans un quartier hautement résidentiel, la majestueuse entrée du domaine ouvre sur de petits immeubles se fondant dans la verdure et abritant 21 appartements. Conçus



haut de gamme. Implantées sur un site d'exception, les résidences offrent de magnifiques vues côté quai, côté parc ou côté presqu'île. L'architecture est contemporaine, les appartements bénéficient de beaux volumes avec beaucoup de lumière et sont très ouverts sur l'extérieur. Tout est prévu pour un confort de vie extrême. Lyon Islands représente aujourd'hui et pour l'avenir, en résidence principale comme en investissement locatif, une adresse incontournable, une valeur patrimoniale qui n'aura de cesse de croître au fil des ans.

PRIX : de 228 000 euros pour un 2 pièces de 51,50 m² à 695 000 euros pour un 5 pièces de 160 m².

A CITY-CENTRE ISLAND

>>> Lyon Islands

Lyon Islands is Lyon's flagship property development. At the heart of the Confluence area in the 2nd arrondissement, Lyon Islands is an extremely upmarket site. Situated in an exceptionally attractive location, the apartments have magnificent views over the quayside, the park or the island. The architecture is contemporary, and the apartments are spacious and flooded with natural light. Everything has been designed with extreme comfort in mind. Lyon Island represents, both now and in the future, an exclusive address both for homeowners and investors. It is an asset that will continue to increase in value as time goes by.

PRICES: from 228,000 euros for 2-room 51,50 m² apartments to 695,000 euros for a 160 m² 5-room apartment.



spécifiquement pour répondre aux attentes des familles, ils bénéficient tous d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin. Le centre-ville et son animation sont seulement à quelques pas.

PRIX : de 303 000 euros pour un 2 pièces de 54 m² à 744 700 euros pour un 5 pièces de 118 m².

DOMAINE DE MAISONS

>>> in Maisons-Lafitte

An exclusive address for 21 apartments and a small number of houses. Situated in a residential area, the majestic entrance of the Domaine opens onto small flat blocks surrounded by greenery and containing 21 apartments. Designed specially to meet the needs of families, they all have a balcony, a terrace or a garden. The town centre with all its amenities is just a short walk away.

PRICES: from 303,000 euros for 2-room 54 m² apartments to 744,700 euros for a 118 m² 5-room apartment.

COMME UNE ÎLE DANS LA VILLE

>>> Lyon Islands

Lyon Islands s'affirme comme le nouveau programme immobilier phare de Lyon. Au cœur de la Confluence, dans le 11^e arrondissement, Lyon Islands propose des prestations très

Au cœur de la Confluence, Lyon Islands propose des prestations très haut de gamme. Les résidences offrent de magnifiques vues.

MARSEILLE 8^e

>>> **Le Jardin d'Hestia**

Une résidence d'exception, au cœur de Marseille, dans le prestigieux quartier Paradis-Périer. Tout autour du Jardin d'Hestia, hôtels particuliers et domaines privés aux jardins luxuriants offrent aux habitants des lieux une atmosphère privilégiée. Toutes les facilités du centre-ville, commerces, boutiques, ainsi que le célèbre marché du Prado, sont à proximité. Les appartements sont également proches de la mer, du parc Borély et de la place Castellane, lieux très agréables pour les promenades en famille ou entre amis.

PRIX : de 234 600 euros pour un 2 pièces de 57 m² à 585 000 euros pour un 4 pièces de 111 m².



MARSEILLE 8TH

>>> **Le Jardin d'Hestia**

An exclusive apartment block in the heart of Marseilles in the prestigious Paradis-Périer district. The private hotels and houses with luxuriant gardens that surround the Jardin d'Hestia building give it an atmosphere of exclusivity. All the facilities of the town centre, its shops and the famous Prado market are close to hand. The apartments are also close to the sea, Borély park and Castellane Square where residents can stroll at leisure in the company of their families and friends.

PRICES: from 234,600 euros for a 57 m² 2-room apartment to 585,000 euros for an 111 m² 4-room apartment.

STELLA MARE,

>>> **Les Issambres**

Sur un site exceptionnel de la Côte d'Azur, entre Saint-Raphaël et Sainte-Maxime, Les Issambres s'étendent sur 8 km de plages, de criques sauvages et de calanques. À 100 mètres du port de plaisance, de ses commerces et de

ses cafés animés, c'est à un art de vivre fait de calme, de douceur et de beauté que nous convie Stella Mare. Sous l'ombrage de magnifiques palmiers centenaires, exposés plein sud, les appartements, du 2 au 4 pièces, répartis dans quatre belles bastides entourant une vaste piscine, offrent une vue imprenable sur la baie de Saint-Tropez et les Sardinoux tout proches. Les vues sur mer pour de nombreux appartements, sont l'un des privilèges de Stella Mare, qui se caractérise en outre par des surfaces intérieures spacieuses et des prestations de grande qualité.

PRIX : de 280 000 euros pour un 2 pièces de 43 m² à 730 000 euros pour un 4 pièces de 97 m².

STELLA MARE,

>>> **Les Issambres**

Magnificently situated on the Côte d'Azur between Saint Raphael and Sainte Maxime, Les Issambres looks out over 8 km of beaches, unspoilt creeks and rocky inlets. 100 metres from the marina with its shops and lively cafés, life at Stella Mare is a mixture of calm and beauty. In the shade of magnificent century-old palm trees and facing due south, the 2 to 4-room apartments occupy four beautiful Provençal-style buildings and have an unrestricted view over the bay of Saint Tropez and the nearby Les Sardinoux Point. Many of the apartments have sea views – one of the privileges of Stella Mare – and all are extremely spacious and finished to a high standard.

PRICES: from 280,000 euros for a 43 m² 2-room apartment to 730,000 euros for a 97 m² 4-room apartment.



**PROPERTY
MID TO TOP
OF RANGE
PRIVATE MARKET
COMPANY**

In the shade of magnificent century-old palm trees, the 2 to 4-room apartments have an unrestricted view over the bay of Saint-Tropez.