

# CG ARCHSTONE

2023 - 2024

Conseil en  
immobilier  
d'entreprise  
& Hospitality

WWW.CGARCHSTONE.COM  
1 RUE ROYALE 92210 SAINT-CLOUD

# Sommaire



**Page 03** ..... Présentation  
**Page 04** ..... Nos Secteurs d'interventions  
**Page 05- Page 10** ..... Nos services

1. TRANSACTION
2. TENANT REPRESENTATION
3. REPOSITIONNEMENT ET VALORISATION D'ACTIFS
4. ASSET MANAGEMENT

**Page 11 - Page 14** ..... L'équipe  
**Page 15 - Page 17** ..... Quelques unes de nos opérations  
**Page 18** ..... Nos partenaires



CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE & HOSPITALITY

"Nous soutenons nos clients dans leurs projets remarquables pour une économie plus durable."

Dans un marché immobilier complexe et riche en opportunités, CG ARCHSTONE met à profit son expérience et ses compétences pour accompagner ses clients institutionnels à chaque étape de leurs projets immobiliers sur les typologies d'actifs que sont les bureaux, les commerces, le résidentiel, les hôtels et les actifs logistiques.

Notre priorité est de maximiser la création de valeur en alignant les intérêts des entreprises et des investisseurs dans une démarche durable, favorisant ainsi une convergence optimale.

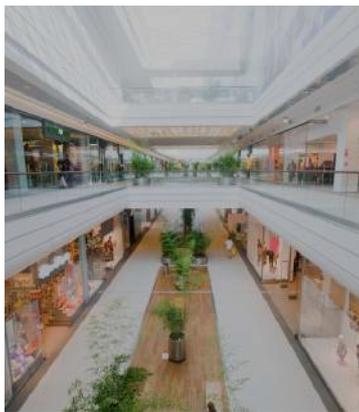
# Nos Secteurs d'interventions

En capitalisant sur les expertises complémentaires de ses équipes, CG ARCHSTONE déploie des solutions personnalisées en matière de transactions immobilières, ainsi que des conseils avisés pour les utilisateurs et propriétaires d'actifs immobiliers dans les secteurs Tertiaires, Résidentiels et Commerciaux.

CGA intervient également dans le domaine du Repositionnement, de la Valorisation et de l'Asset Management, adoptant ainsi une approche globale visant à optimiser la valeur et les performances des biens immobiliers pour ses clients.



**BUREAUX**



**COMMERCES**



**ÉCOLES**



**RÉSIDENTIEL**



**HÔTELS**



**LOGISTIQUE**



# Nos services

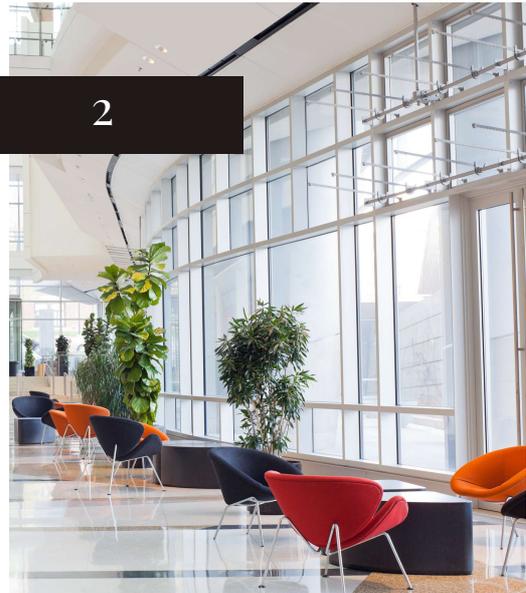
CG ARCHSTONE tire parti de collaborations avec des équipes et des partenaires pluridisciplinaires pour intervenir sur une variété d'actifs et répondre aux besoins de sa clientèle Corporate, qui comprend des fonds d'investissement, des institutionnels et des family offices et des utilisateurs.

Cette approche permet à CGA de proposer des solutions adaptées à chaque client, en tenant compte de leurs spécificités et objectifs.



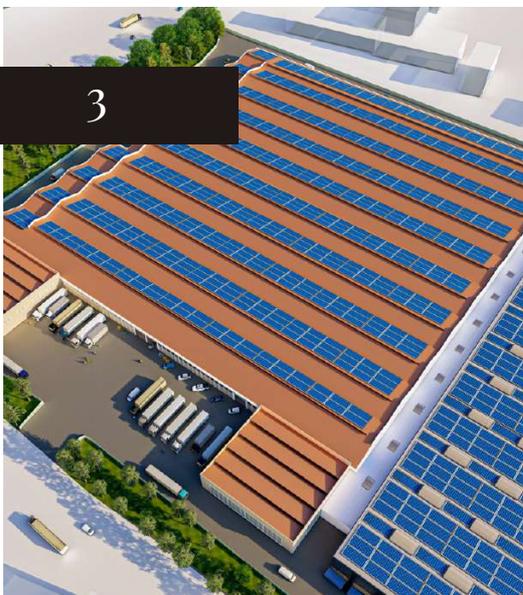
1

**TRANSACTION**



2

**TENANT REPRESENTATION**



3

**REPOSITIONNEMENT ET  
VALORISATION D'ACTIFS**



4

**ASSET MANAGEMENT**



# Transaction

CG ARCHSTONE accompagne ses clients dans leurs opérations d'acquisitions ou d'arbitrages (vente d'actif ou cession de parts de société) sur des actifs de bureaux, commerces, hôtels, résidentiel en bloc, actifs dédiés à l'éducation et actifs logistiques.

En offrant un service global d'accompagnement en matière de transactions, CGA guide ses clients dans leurs décisions d'acquisition et de cession, en gérant l'ensemble du processus d'arbitrage.

Cela englobe des activités telles que la mise en place de la Dataroom et des Q&A, la négociation des contrats de vente et de leurs annexes éventuelles (comme la Vente en l'État Futur d'Achèvement - VEFA), jusqu'à la signature des actes.

Pour ce faire, il est essentiel de posséder une expertise approfondie dans les domaines spécifiques des réglementations, du droit, de la fiscalité et de l'urbanisme.

Au-delà des traditionnelles transactions sur les actifs bureaux ou logistiques, CG ARCHSTONE est aujourd'hui un acteur reconnu en matière de transactions, d'accompagnement des investisseurs et utilisateurs sur les actifs dédiés à l'éducation (écoles, centre de formation...) avec une parfaite maîtrise des sujets réglementaires, juridiques, fiscaux et urbanistiques qui leur sont spécifiques.

CGA dispose également d'une équipe dédiée aux investisseurs, groupes hôteliers et propriétaires d'hôtels et hébergements touristiques offrant ainsi un service transactionnel sur-mesure pour les accompagner dans leurs acquisitions et cessions d'hôtels & résidences de tourisme.

# Tenant Representation

L'immobilier est le second poste de dépenses, après les salaires, pour l'immense majorité des utilisateurs locataires d'immeubles de bureaux, logistiques, éducation ou industriels.

Il représente également une charge souvent jugée trop conséquente pour les sociétés propriétaires de patrimoines immobiliers non optimisés (coût d'entretien et de maintenance, charges, taxes et difficulté de gestion de sites partiellement ou totalement vacants).

CG ARCHSTONE accompagne ses clients utilisateurs locataires ou propriétaires occupants au travers différentes compétences :

- Négociation de baux, renégociation de baux, négociation de sorties anticipées
- Définition de schémas Directeurs Immobiliers
- Définition de stratégie de regroupement de sites, de cessions d'actifs et d'optimisation du patrimoine immobilier
- Acquisition de site (ex : siège social) en adéquation avec les besoins actuels, les perspectives de croissance et les objectifs de placements financiers et de création de valeur.

# Repositionnement & Valorisation d'Actifs

CG ARCHSTONE assiste ses clients dans leur stratégie de revalorisation de leur patrimoine.

Parce que nous pensons qu'il est nécessaire de faire évoluer un actif immobilier au même rythme que son environnement urbain, nous vous proposons des solutions de repositionnement en identifiant :



Les axes de valorisation locative et de croissance pour générer un cashflow stable et/ou en faire un actif liquide :

- Identification de nouveaux utilisateurs
- Revalorisation des loyers ou remise à niveau des loyers au « loyer de marché » via l'identification des possibilités de renégociations
- Négociation et Renégociation de baux

Les axes de repositionnement des actifs par le biais de la rénovation, du redéveloppement ou de la restructuration en optimisant les bâtis et en exploitant au mieux les règles en matière d'urbanisme.

CG ARCHSTONE accompagne ses clients également dans la mise en œuvre de stratégies de repositionnement avec un service « clé en main ».

Depuis la définition jusqu'à la réalisation, CGA conçoit un accompagnement global dans la mise en œuvre des projets de repositionnement avec l'appui de ses partenaires, incluant des missions d'architectes, de bureaux d'études, de suivi des travaux et d'AMO.

# Asset Management

## Stratégie d'investissement

Dans un environnement immobilier en constante mutation, CGARCHSTONE propose à ses clients un véritable accompagnement sur-mesure en matière de stratégie d'investissement ou de désinvestissement.

Cet accompagnement se fait notamment au travers d'analyses globales tant macro-économiques qu'environnementales (projets d'infrastructures et de développements urbains, mutations socio-économiques des territoires etc.) aux fins de définir les stratégies d'investissement et d'arbitrages les plus efficaces et pertinentes au regard des objectifs souhaités.

## Sourcing d'investissement

Par son important réseau de promoteurs, propriétaires et investisseurs tant nationaux qu'internationaux, CG ARCHSTONE source, pour le compte de ses clients, des opportunités d'investissement sur-mesure et off-market en adéquation avec leurs critères et profils (« Core », « Core+ », « Value Add », « Opportunistic »).

Que cela soit au travers d'une **stratégie de rénovation**, de **relocation** ou encore de **division**, nous concevons la solution la plus adaptée à la situation actuelle de votre patrimoine afin d'en faire ressortir le maximum de potentiel.



## Gestion, Property Management & Financement

CG ARCHSTONE est aussi en capacité d'apporter des solutions de **gestion** et de **financement**. Nous accompagnons nos clients dans leurs problématiques quotidiennes de **gestion d'actifs** et de **Property Management**.

# L'équipe



# Samia FILLEUL

**Directrice et co-fondateur CG ARCHSTONE  
depuis 2018**

**Ingénieure Génie Civil de formation, certifiée MRICS  
« Senior Expert » et auparavant Partner au sein du  
département Capital Markets de Cushman & Wakefield.**

Avec une expérience de 20 ans dans le domaine de l'immobilier d'entreprise, Samia possède une expertise solide qui englobe des réalisations internationales et une gestion réussie de projets immobiliers de grande envergure à travers la France et l'Europe.

Elle a également mené de nombreuses opérations d'arbitrage pour le compte d'une clientèle diversifiée, comprenant de grandes entreprises américaines, des fonds d'investissement internationaux, des institutions françaises, des SCPI ainsi que des sociétés du CAC 40 et du SBF 120.

Sa maîtrise des aspects techniques, juridiques et financiers lui a valu une reconnaissance rapide en tant que spécialiste des opérations d'arbitrage et de négociation complexes.



**Amélie MICHEL**  
**Responsable Pôle Administratif**

Diplômé d'un master en finance de marché et d'un master en gestion de Patrimoine au sein de Paris School of Business, Achille a commencé sa carrière en tant que gérant privé au sein d'un cabinet spécialisé en gestion de patrimoine puis rejoint « Les Secrets de l'Immo » en tant que responsable commercial et se spécialise dans l'investissement immobilier.

Aujourd'hui, Achille occupe le poste de Responsable Transactionnels Hôtellerie 4 & 5\* au sein de CG Archstone.  
Achille parle couramment anglais et est à l'aise en espagnol.

Avec un parcours atypique, Amélie est un couteau suisse avec un parcours dans le milieu juridique.

Avec plus de quinze années dans le cercle très fermé des cabinets d'avocats anglo-saxons, Amélie accompagne les avocats dans leur quotidien auprès d'une clientèle internationale prestigieuse et particulièrement exigeante.

Elle opère pendant six années dans une foncière immobilière où elle gèrera et consolidera le service administratif puis évoluera, entre autres, vers de l'asset management et le suivi des dossiers de financement.

Forte de ces expériences, Amélie rejoint l'équipe de CG Archstone en tant que responsable du pôle administratif.

Amélie est bilingue anglais et est diplômée de l'Ecole Nationale de Droit et de Procédures.



**Achille PONS**  
**Responsable Transactions**  
**Hôtellerie**

Diplômé d'un Bachelor in Business and Administration (BBA) International au sein d'Excelia Business School, Maël a intégré l'équipe de CG Archstone en tant qu'analyste en 2021.

Auparavant, Maël intervenait sur des missions de recherche et de gestion sur toutes typologies d'actifs auprès d'un promoteur/développeur important sur le marché immobilier français.

Fort de cette expérience, il opère actuellement en amont des missions de transactions, sur la réalisation des outils de communication et sur les modélisations financières.

Maël parle couramment anglais.



**Maël LAMY**

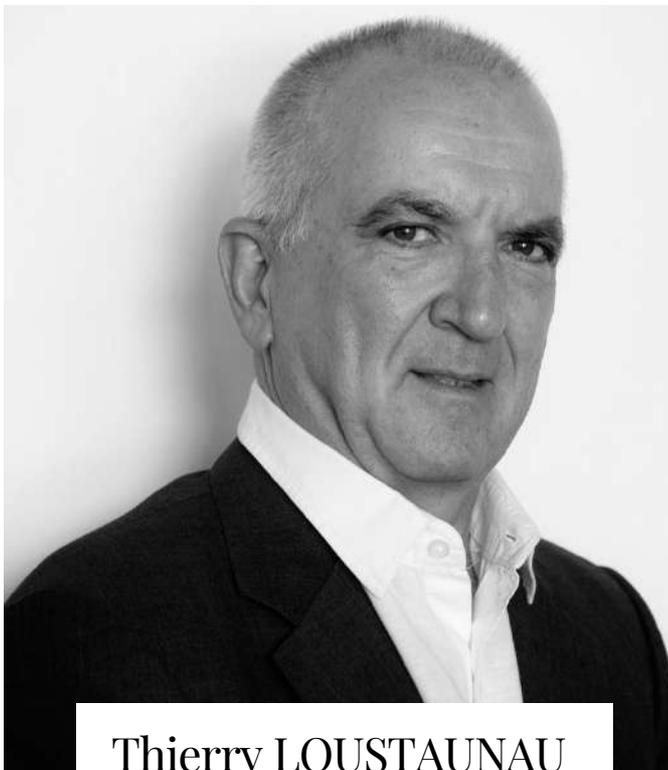
**Analyste Capital Markets**

Thierry a rejoint CG Archstone après avoir fait carrière à l'international dans les domaines de l'enseignement, de la traduction, de l'assurance et de l'immobilier.

Son objectif en intégrant notre département Éducation est de mettre à profit son expérience diversifiée et riche.

Cette équipe est entièrement dédiée à notre département éducation et de la formation.

En plus de sa maîtrise des deux langues, Thierry bénéficie d'une double culture française et anglaise, ce qui ajoute une valeur supplémentaire à son profil.



**Thierry LOUSTAUNAU**

**Consultant Education**

Quelques une  
de nos  
opérations

# Conseil à la stratégie d'Arbitrage et réalisation de Cessions

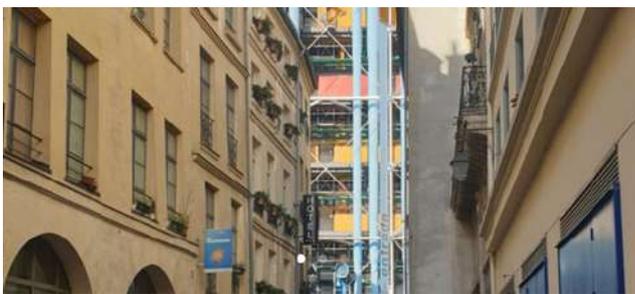


## Noisy-Le-Grand

Mise en place d'une stratégie de cession en portefeuille off market de 3 immeubles à Noisy-Le-Grand (93) totalisant 23 600m<sup>2</sup> et 459 places de parking . Cession à un Fonds institutionnel Américain du portefeuille dénommé « Titania » composé des immeubles « Uranus » (6 857 m<sup>2</sup>), « Mercure » (6 115 m<sup>2</sup>) au sein de l'ensemble Copernic I et de l'immeuble Maille Nord IV (10 555 m<sup>2</sup>), loués à 75% à des sociétés du CAC40, du SBF120 et du secteur public.

## Paris 13<sup>ème</sup>

Mise en place d'une stratégie de cession en VEFA, via un appel d'offres restreint, d'un ancien bâtiment industriel emblématique situé rue Pascal à Paris 13<sup>ème</sup> redéveloppé en école sur 2 574 m<sup>2</sup> et loué en BEFA à une grande école d'Architecture d'Intérieure et de Design (LISAA) pour 12 années fermes. Suivi de l'ensemble de la VEFA et de la mise en place du BEFA, réalisation de la Dataroom, de la Due Diligence et Vente à un institutionnel Français de premier plan.



## Paris 4<sup>ème</sup>

Réalisation de la cession auprès d'une grande SCPI Française, labellisée ISR, des murs d'une école de référence de 756 m<sup>2</sup> situés à Paris, 8 rue Simon le Franc au cœur du Marais. Ce lot de copropriété, totalement rénové en 2021, accueille l'école « L'Atelier de Sèvres » (Groupe Galiléo Global Education), école d'arts de référence en matière de création et de cinéma d'animation.

CG Archstone bénéficie d'un savoir-faire unique en matière d'arbitrages d'actifs dédiés à l'enseignement et cette cession s'inscrit dans le mouvement de fond amorcé par les investisseurs qui développent fortement leurs investissements sur ce créneau porteur et sécurisé des établissements d'enseignement.

# Conseil à l'Acquisition, Redéveloppement et Arbitrage



## Paris 19ème

Réalisation d'une Acquisition pour le compte d'un investisseur d'un site industriel à redévelopper à Paris 19ème, Passage Crimée.

Mise en place d'une stratégie de redéveloppement en résidentiel, définition du cahier des charges de la promotion immobilière et du bilan de promotion, suivi de la réalisation du projet et vente en VEFA à la découpe.

## Paris 18ème

Réalisation d'Acquisition pour le compte d'un investisseur d'un immeuble à redévelopper au coeur de Montmartre à Paris 18ème, rue Lepic. Mise en place d'une stratégie de redéveloppement en commerce sur 450 m<sup>2</sup> en RDC, Entresol et R+1 et en résidentiel sur le R+2, définition du cahier des charges de la promotion immobilière et du bilan de promotion, suivi de la réalisation du projet et vente en VEFA à un utilisateur pour la partie commerce.



## Asset Management et Conseil à l'Investissement :

Missions d'Asset Management et d'accompagnement en matière de stratégie d'investissement pour le compte de différents Fonds et Family Offices.



# Nos partenaires

MAYER | BROWN



EIXA



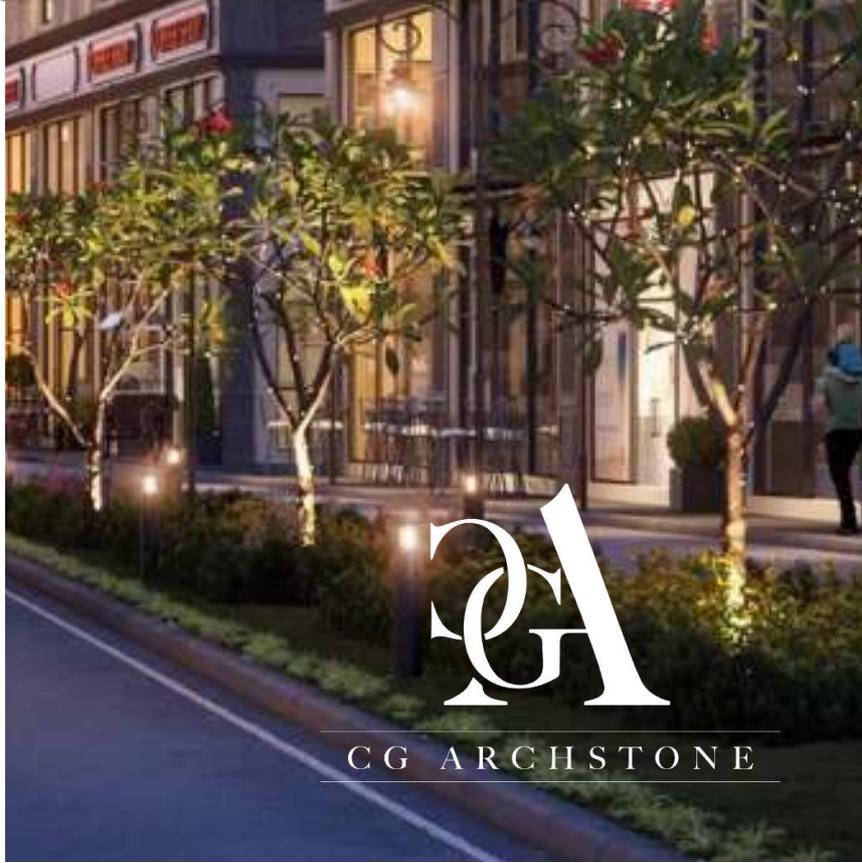
GROUPE FRANC  
ARCHITECTURES





## Contact

contact@cgop.com  
www.cgarchstone.com  
1 rue Royale,  
92210 Saint-Cloud



CG ARCHSTONE