

« Le Madeleine (ex-Trois Quartiers) est pré-commercialisé en quasi-totalité »

Business Immo Commerce: Trois ans après le rachat de l'ensemble des Trois Quartiers, MGPA dévoile enfin son projet. Quels en sont les contours ?

Jean-Philippe Olgiati Ce projet d'envergure (17 300 m² de bureaux et 11 700 m² de commerces) en plein cœur de Paris, c'est d'abord un nouveau nom : « Le Madeleine ». C'est, ensuite, une vaste opération de restructuration des bureaux et de commerces. C'est, enfin, une ambition architecturale avec la signature de Ora-ïto, designer français de renommée internationale, pour l'architecture intérieure de la partie bureaux et les cabinets Laurent Goudchaux et Sébastien Segers, pour la façade et la partie commerce. L'immeuble de bureaux a fait l'objet d'une rénovation afin d'atteindre le niveau de finition d'un immeuble prime. Le hall d'entrée – doté d'un mur média interactif composé de 44 écrans plasma - sera notamment déplacé et repensé afin d'augmenter sa visibilité. Indépendant des commerces, donnant directement sur le boulevard de la Madeleine, il bénéficiera d'une double hauteur avec un accueil descendu au rez-de-chaussée. Cette rénovation a, par ailleurs, permis d'augmenter de 20 % le ratio d'occupation des bureaux. L'immeuble de commerces sera également revisité avec la suppression de la galerie commerciale, permettant de gagner en linéaire de vitrine et de retrouver des magasins équilibrés avec un agrandissement des surfaces d'appel en rez-de-chaussée alimentant le 1^{er} étage. La CNAC a été obtenue. Les travaux ont déjà commencé fin janvier 2012. Et la livraison est prévue pour fin mars 2013.

BI: Vous annoncez une pré-commercialisation réussie. Quels sont les nouveaux occupants du « Madeleine » ?

Les 17 300 m² de bureaux sont, en effet, pré-commercialisés à hauteur de 92 %. Nous avons conservé 50 % des locataires qui se sont réengagés sur des durées fermes et avons attiré 50 % de nouveaux locataires. Il faut notamment signaler la prise à bail, par Chanel, de 7 300 m² de bureaux sur trois étages dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes, la location, par Visa, de 2 000 m² de bureaux pour une durée de 9 ans également ou encore Actelion Pharmaceuticals sur 2 500 m². La surface commerciale a été entièrement pré-commercialisée auprès de trois locataires, contre treize précédemment : C&A qui installera son nouveau flagship sur une surface de 7 000 m², dont 2 550 m² de surface de vente au rez-de-chaussée ; Décathlon qui s'est de nouveau engagé sur la surface occupée actuellement (4 360 m² au R-1) et Marionnaud qui a pris une boutique de 380 m² rue Duphot avec 27 mètres de linéaire de façade.

BI: Quelle est désormais la stratégie de MGPA pour « Le Madeleine » ?

Les Trois Quartiers étaient un immeuble emblématique des années 1930. MGPA entend redonner son lustre à cet ensemble exceptionnel en le positionnant comme un immeuble prime digne des grandes capitales internationales. Cet actif sera la vitrine de la capacité de MGPA à mener des projets complexes et innovants axés sur la restructuration, le redéveloppement des actifs et la gestion active des immeubles. La

restructuration de la quasi-totalité de l'immeuble et le nouvel état locatif sont parfaitement en ligne avec notre ambition de faire de cet ensemble un immeuble de référence à Paris. Investisseur à valeur ajoutée, MGPA travaille en général avec des business plans de 3 à 7 ans. « Le Madeleine » est un actif que nous souhaitons conserver encore quelques années.