

## Dans le Marais, l'hôtel de Coulanges rayonne chez un gérant

L'historique ensemble du XVII<sup>e</sup> siècle - où Madame de Sévigné a vécu avant son mariage - rejoint le patrimoine de la SCPI Affinités Pierre, gérée par Groupama Gan REIM, contre 48,9 M€ HD. Complètement réhabilité par les Hazan (Apostrophe, Georges Rech) entre 2018 et 2020, l'hôtel particulier de 2 800 mètres carrés est aujourd'hui occupé par le concept-store Dover Street Market.

Par **Guillaume Gouot** ✍️

Publié le 12 sept. 2023 à 17:04, mis à jour le 12 sept. 2023 à 20:46 - 13 conseils



C'est la transaction *retail* de cette rentrée. **Groupama Gan REIM** - au nom de son véhicule **Affinités Pierre** - a fait l'acquisition en juillet dernier de l'**hôtel de Coulanges**, situé au 35-37 rue des Francs-Bourgeois dans le 4<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Cet ensemble historique datant du XVII<sup>e</sup> siècle développe aujourd'hui 1 300 mètres carrés de commerce, 1 960 mètres carrés de bureaux et près de 600 mètres carrés d'évènementiel et sous-sol. Pour cet investissement qui vient renforcer la présence de la SCPI dans Paris intra-muros, le montant de la transaction représente une enveloppe de **48,9 M€ HD** selon nos informations, soit **49,8 M€ AEM**, apportés *full equity*. « C'est un actif d'une qualité rare qui vient compléter magnifiquement le patrimoine immobilier français et étranger d'ores et déjà constitué », explique **Jean-François Houdeau**, directeur général de la société de gestion, qui se fait également l'écho de « la structuration de transactions complexes ». C'est que l'opération est montée via un **bail à construction** secondaire, avec la **Ville de Paris** comme propriétaire final. Toujours selon nos sources, la transaction s'est signée à un **yield de 6,6 % AEM**, dans le cadre d'un process restreint emmené par Rothschild & Co et Knight Frank.



Jean-François Houdeau, Groupama Gan REIM.

### Un projet piloté par le couple Hazan



Patrick Hazan, Apostrophe

L'hôtel de Coulanges – à ne pas confondre avec son homonyme place des Vosges, détenu par Xavier Niel – était jusqu'alors porté par la **SCI Bonaparte**, un véhicule détenu par le couple **Patrick et Dominique Hazan**, à la tête des marques de prêt-à-porter haut de gamme Apostrophe ou encore Georges Rech. Ce sont eux qui ont signé, à l'été 2016, le bail à construction primaire de 70 ans avec la municipalité – répondant ainsi à l'appel à projets **Réinventer Paris** –, moyennant alors un versement initial de **10,97 M€**, auxquels s'ajoute une **redevance annuelle de 200 000 €** (en valeur 2016) versée à partir de la quatrième année. Pour réaliser son projet, le lauréat du concours confie la maîtrise d'ouvrage à **Jean-Marc Besson**, alors chez Beacon Capital Partners – il suivra ensuite le dossier depuis sa structure lancée mi-2019, Smart IM.

## Deux ans de rénovation

C'est en 1972 que la Ville de Paris rachète l'hôtel de Coulanges, afin de le sauver de la destruction qui l'attend. Rénové à partir de **1975**, le bâtiment rouvre ses portes en 1978 pour accueillir la Maison de l'Europe de Paris, qui quittera finalement les lieux au printemps 2017. En signant le bail à construction, les Hazan réalisent la restructuration complète du site entre 2018 et 2020, via l'injection de **9 M€ de capex** selon *Le Monde*. S'appuyant sur le cabinet d'architecture **SK & Associés**, le but est de créer « un lieu



L'intérieur de l'hôtel de Coulanges, Paris 4. © SK & Associés

nouveau », des mots de l'architecte, où se mêleront plusieurs fonctions, du concept-store au *coworking*, en passant par l'entrepreneuriat ou encore l'évènementiel. Patrick Hazan souhaitait pour sa part « un écrin abritant un centre innovant de la mode et de la création favorisant les rencontres et permettant aux jeunes talents de s'exprimer, tout en animant le quartier du Marais ».

## Dover Street Market s'implante



Rei Kawakubo, Comme des Garçons

Certifié NF HQE très bon et labellisé HPE Effinergie BBC rénovation 2009, l'hôtel de Coulanges est entièrement occupé via un **bail 6/9/10**, depuis mars 2021, par **Dover Street Market** – le concept-store dirigé par **Adrian Joffe**, également président de Comme des Garçons, la griffe japonaise lancée en 1969 par sa femme, la très respectée **Rei Kawakubo**. Le loyer généré est **drivé à 73 % par le retail** selon nos informations. Le lieu est tout d'abord occupé par un centre culturel

nommé **3537** – nom

de code tiré de son adresse -, qui accueille expositions, défilés, concerts... ainsi qu'une boutique "Dover Street Little Market", jusqu'alors hébergée au sein du *flagship* Comme des Garçons, rue du Faubourg Saint-Honoré. Le "Moine" - surnom donné à Adrian Joffe - installe par ailleurs son bureau au dernier étage. Des travaux d'aménagements sont aujourd'hui réalisés par le preneur sur la partie *retail* pour enrichir le concept du Dover Street Market.

Retrouvez tous les articles sur : GROUPAMA GAN REIM , SCI BONAPARTE

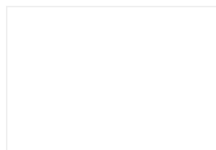
France ▼ Île-de-France ▼ Commerce

CFNEWS  
DATA

Voir la fiche (descriptif, deals, synthèse, équipe...) de :



GROUPAMA GAN REIM



SCI BONAPARTE

Actif(s) immobilier concerné(s) :



HÔTEL DE COULANGES (35-3...

## Les intervenants de l'opération HÔTEL DE COULANGES (35-37 RUE DES FRANCS-BOURGEOIS, 75003 PARIS)

*Immobilier / Transaction*

Cible **HÔTEL DE COULANGES (35-37 RUE DES FRANCS-BOURGEOIS, 75003 PARIS)**

Date opération : **11/09/2023**

Acquéreur(s) **GROUPAMA GAN REIM** , Jean-François Houdeau , Alexandre Hamon

Cédant(s) **SCI BONAPARTE** , Dominique Hazan , Patrick Hazan