

LA LETTRE

de Camar Finance

EDITO

POUR COMMENCER CETTE NOUVELLE ANNÉE 2006 SOUS LE SIGNE DE LA COMMUNICATION, NOUS AVONS LE PLAISIR DE VOUS ADRESSER LE PREMIER NUMÉRO DE LA LETTRE DE CAMAR FINANCE. ELLE NOUS PERMETTRA DE VOUS INFORMER SUR NOS RÉALISATIONS ET NOTRE MÉTIER. FAITES-NOUS PART DE VOS RÉACTIONS POUR QU'ELLE RÉPONDE AU MIEUX À VOS ATTENTES !

Ce premier numéro est consacré à Corbeil-Essonnes car nous avons souhaité partager avec vous l'histoire d'amour qui nous lie à cette Ville. Il y a cinq ans, l'architecte Corbeil-Essonnois Philippe Assié nous a présenté une opération de construction d'un immeuble de bureaux avenue Darblay, en face des Grands Moulins. Nous venions à cette époque de terminer une importante opération à Marseille et nous avons en cours quelques opérations de moindre taille à Paris et dans la banlieue parisienne. Nous avons compris alors que notre rencontre avec Corbeil-Essonnes nous permettrait d'apporter notre expérience de promoteur immobilier à une ville en pleine expansion, loin du marché spéculatif parisien.

Nous avons donc d'abord proposé à la commune de louer les bureaux que nous étions en train de construire dans le Centre Ville, près de l'ancienne

mairie qui venait de brûler. Nous avons eu connaissance par la suite de terrains disponibles dans le centre de Corbeil-Essonnes, qui étaient pratiquement en état de friche. Nous y avons entrepris l'opération de la Porte d'Essonnes, une nouvelle résidence dont tous les logements sont aujourd'hui déjà vendus et dont nous livrerons la première tranche au premier trimestre 2006. D'autres promotions sont en cours, vous les découvrirez dans cette Lettre. Toutes nos opérations à Corbeil-Essonnes font l'objet d'une concertation avec la mairie et sa population, tant au stade du projet que pendant sa réalisation. Pour faciliter cette collaboration permanente, nous avons décidé de nous implanter à long terme à Corbeil-Essonnes en ouvrant des bureaux sur la rue de Paris.

Cette nouvelle année sera, nous l'espérons, l'occasion de renforcer nos liens avec la Ville et de voir naître d'autres projets exceptionnels. En attendant de pouvoir vous raconter la suite de cette histoire, nous vous souhaitons une bonne lecture et **une excellente année 2006 !**

Francis Lentschner
Président de
Camar Finance

SOMMAIRE

ACTUALITÉS

Réalisations de
Camar Finance

RECHERCHE FONCIÈRE

ENTRETIEN

avec Serge Dassault

ÉCOLOGIE

Association
Corbeil-Essonnes
Environnement

MÉTIER

La transparence
J.P. Clerfeuille

INTERVIEW

Philippe Assié, Architecte

MARCHÉ

Le marché locatif
à Corbeil-Essonnes

TRANSACTIONS

Transactions immobilières



L'équipe de Camar Finance

ENTRETIEN

avec **Serge Dassault**,
Sénateur Maire de Corbeil-Essonnes

MAÎTRISER LA POLITIQUE IMMOBILIÈRE D'UNE COMMUNE, C'EST À MOYEN TERME POUVOIR PESER SUR SON DESTIN. CE N'EST JAMAIS CHOSE FACILE TANT LES CYCLES ÉLECTORAUX SONT COURTS - UN MANDAT POUR UN MAIRE DURE 6 ANS - ET LES LOGIQUES URBAINES ET FINANCIÈRES À L'ŒUVRE SONT, ELLES, D'UNE DURÉE BEAUCOUP PLUS LONGUE.

Élu maire de Corbeil-Essonnes en 1995, j'ai pris en charge le destin d'une commune qui vivait les derniers soubresauts de la désindustrialisation massive qui a frappé la région parisienne dans les années quatre-vingt et dont les quartiers bâtis à la hâte dans les années soixante (les Tarterêts, la Nacelle, Montconseil) généraient un mal de vivre partagé par un grand nombre de leurs habitants. Bref, tout semblait inscrire Corbeil-Essonnes dans une spirale infernale de déclin.

Mon premier objectif a été de réhabiliter le centre ville. Trois Opérations Programmées de l'Habitat successives (O.P.A.H), la rénovation du marché central, la mise en place de rues semi piétonnières, ont permis de changer significativement l'image de la ville. La rénovation de l'hôtel de ville, l'aménagement de sa place, l'édification d'un centre administratif moderne et performant permettent aujourd'hui à Corbeil-Essonnes de disposer d'une identité forte et attrayante, valorisant son passé historique et affirmant son ouverture sur la modernité.

J'ai aussi engagé une action de rénovation urbaine très ambitieuse dans les quartiers dits sensibles. D'ici les prochaines années, ce sont plus de deux mille logements sociaux qui vont être reconstruits. À chaque fois, nous prenons soin de réinstaller des équipements publics dans ces quartiers et aménageons un environnement agréable et à taille humaine.

Dans le même temps, et dans tous les quartiers, nous poursuivons la réalisation de petits projets immobiliers privés qui s'intègrent parfaitement dans le tissu urbain existant. Ces opérations assurent la mixité sociale qui est le gage d'une bonne cohésion sociale dans une commune.

Ainsi, à mi parcours de mon second mandat, soit dix ans après ma première élection, je peux constater que la spirale du déclin a été cassée et qu'une dynamique nouvelle a été créée. Tout cela n'aurait pas été possible sans un travail acharné de mes équipes municipales, élus ou administratifs et la prise de risque de quelques promoteurs.

L'immobilier est une chose trop importante pour la laisser aux seuls professionnels. L'urbanisme, une chose trop importante pour la laisser aux seuls politiques et architectes. La ville est un organisme vivant qui nécessite le concours et les talents de tous.



Le 18 avril 2005, pose de la première pierre de la résidence de la Porte d'Essonne.

Philippe Assié, Architecte - Serge Dassault, Sénateur Maire de Corbeil-Essonnes - Antonio Castanheira, Maçon OHQ à l'entreprise SRM - Francis Lentschner, Promoteur et Président de Camar Finance.

MARCHÉ

LE MARCHÉ LOCATIF À CORBEIL-ESSONNES

Située au sud-est du département de l'Essonne, cette ville de plus de 40 000 habitants présente de multiples atouts. C'est une ville historique tout d'abord, avec son riche patrimoine architectural: six édifices sont classés monuments historiques (Grands Moulins, Cathédrale Saint-Spire, Commanderie Saint-Jean...). Corbeil-Essonnes est aussi une ville animée, vivant au rythme des rendez-vous culturels et sportifs. Corbeil-Essonnes est enfin une ville moderne, bénéficiant d'un excellent accès routier en Ile-de-France (A6, Francilienne et N.7) et de la présence du bassin d'emplois composé entre autres des entreprises Snecma Moteurs, Altis, et le Port.

L'Essonne est un des départements dont les prix de l'immobilier ont le plus augmenté en Ile-de-France depuis ces deux dernières années. Corbeil-Essonnes est une commune dynamique qui recèle des opportunités foncières et pour laquelle Serge Dassault, son Maire depuis 1995, contribue activement à la rénovation ainsi qu'à la réalisation de nouvelles constructions de standing. L'« effet Dassault » a véritablement boosté l'immobilier à Corbeil-Essonnes.

Au 1er semestre 2006, FONCIA louera dans un magnifique programme « Résidence de la Porte d'Essonne » des appartements allant du studio au 3 pièces, selon la grille ci-après :

- studio de 22 à 31 m² de 355 euros à 455 euros
- 2 pièces de 37 à 51 m² de 500 euros à 635 euros
- 3 pièces de 52 à 73 m² de 605 euros à 745 euros

Alain CAMBON
Président du groupe Foncia

Où habitent les 157 premiers acquéreurs de LA RÉSIDENCE DE LA PORTE D'ESSONNES ?

Dans l'Essonne.....	32	20%
À Paris.....	23	15%
Dans les Hauts de Seine.....	16	10%
Dans les Yvelines.....	12	8%
En Seine et Marne.....	10	6%
Dans le Val de Marne.....	8	5%
En Seine Saint-Denis.....	4	3%
Dans le Val d'Oise.....	2	1%
Total Île de France.....	107	68%
Métropole Hors Île de France.....	46	29%
Outre-Mer et à l'Étranger.....	4	3%
TOTAL	157	100%

RECHERCHE FONCIÈRE LA RECHERCHE FONCIÈRE EN ÎLE DE FRANCE : UNE PRIORITÉ

Pour une société comme Camar Finance, c'est à dire de taille humaine, et surtout indépendante, la recherche foncière est une priorité.

Elle nécessite la confiance de ses interlocuteurs, propriétaires, intermédiaires, ou prescripteurs institutionnels, et une capacité à prendre des décisions rapidement.

Chez Camar Finance, le comité des engagements intervient de façon informelle et dès la présentation d'un dossier, il réunit des compétences juridique, financière, administrative et technique, ce qui lui permet de s'engager sans délai.

Il n'y a pas d'opération type. Nous réalisons aussi bien de petites opérations que des grandes, du logement, comme du bureau ou de l'activité. Notre connaissance des métiers de l'immobilier nous permet d'agir avec discernement, de calculer nos risques, et de conserver la confiance de nos mandants.

Camar Finance, structure familiale à forte valeur ajoutée, sait externaliser ses besoins auprès de ses partenaires habituels, afin d'être disponible pour l'essentiel : construire.



L'Île de France :
La zone de recherche foncière de Camar Finance.

ACTUALITÉS

« LA RÉSIDENCE DE LA PORTE D'ESSONNES »

EST L'UNE DES PLUS IMPORTANTES OPÉRATIONS EN COURS DE RÉALISATION EN ÎLE DE FRANCE AVEC SES 167 LOGEMENTS ET SES 1500 M2 DE COMMERCES.

Cette vaste opération immobilière structurante, en frontière d'Essonne et de Corbeil, a volontairement été conçue, avec son architecture à la « Mansart » en rupture de style, comme un véritable signal de la rénovation d'un ancien quartier florissant, ayant perdu son attractivité au fil des années et tombé quasiment en déshérence.

La commercialisation a rencontré un très grand succès : près de 95% des logements ont été vendus en quelques semaines, tant à des investisseurs-bailleurs qu'à des propriétaires-résidents, au prix moyen de 3000 euros par m² habitable, parking compris (Cf. dans ce numéro : « Où habitent les 157 premiers acquéreurs de La Résidence de la Porte d'Essonne ? »)

La Résidence se développe au bord de la rivière Essonne dont elle est séparée par une liaison douce cofinancée en partenariat Public - Privé et réalisée sous la Maîtrise d'Ouvrage du SIARCE (Syndicat Intercommunal d'Assainissement et de Restauration de Cours d'Eau).

Les premiers logements seront livrés au printemps 2006 et la Résidence sera totalement achevée à l'été 2007.

La chaîne ED du Groupe CARREFOUR, ré-ouvrira, à Pâques 2006, une « moyenne-surface » commerciale alimentaire de près de 1000 m² parfaitement intégrée au site et à son architecture et bénéficiera de nombreuses places de stationnement dédiées à son activité.

Six commerces, en pied d'immeuble, viendront renforcer, en 2007, l'attractivité de ce quartier populaire rénové.

La résidence de la Porte d'Essonne
▼ ADG ARCHITECTURE



Le Darblay
◀ ADG ARCHITECTURE

« LE DARBLAY »,

EST UN IMMEUBLE DE BUREAUX ABRITANT, À PROXIMITÉ IMMÉDIATE DE LA MAIRIE RÉNOVÉE DE CORBEIL-ESSONNES, LE NOUVEAU CENTRE ADMINISTRATIF QUI REGROUPE L'ENSEMBLE DES SERVICES COMMUNAUX.

Initiée en 2001, par CAMAR FINANCE, la 1^{ère} tranche (3700 m² utiles sur 5300 m² shob) s'est déroulée en 15 mois, de juillet 2002 à décembre 2003.

Conçu en investissement patrimonial sur la base d'un bail locatif à long terme avec la Commune de Corbeil-Essonnes, l'immeuble a été ensuite cédé à un investisseur institutionnel parisien, lors de son achèvement, simultanément à sa mise en location. L'investisseur a réalisé lui-même, ultérieurement, les 2000 m² de la 2^{ème} tranche.

« L'ALLÉE DU SQUARE DALIMIER »

EST UNE OPÉRATION « HAUT DE GAMME » DÉDIÉE AUX PROPRIÉTAIRES-RÉSIDENTS MAIS ÉGALEMENT LE TÉMOIGNAGE D'UNE VOLONTÉ PARTAGÉE DE CONTINUITÉ DU SERVICE PUBLIC DE LA POSTE.

Elle s'inscrit dans le cadre de la première phase d'un remodelage de l'urbanisme autour de la place Léon Cassé et de l'Église Saint-Étienne accompagnant l'ouverture de la liaison douce des rives de l'Essonne vers le square Dalimier.

Elle comprendra 1 bureau de POSTE entièrement informatisé, sécurisé et climatisé, 1 commerce et 47 logements - du F2 au F5 - d'architecture régionale en R + 2 + combles sur un niveau de sous-sol incluant lui-même 66 parkings.

La réalisation du programme est prévue en 18 mois, d'avril 2006 à octobre 2007.

L'ouverture de la nouvelle POSTE interviendra dès le printemps 2007 car, dans le cadre d'une « opération tiroir », la continuité du service public postal est contractualisée, y compris pendant la durée des travaux.

◀ L'Allée du Square Dalimier
ADG ARCHITECTURE



La villa Coralline
ADG ARCHITECTURE ▶



PROJET

LA « VILLA CORALLINE »

EST UNE OPÉRATION ÉTUDIÉE POUR LES INVESTISSEURS INTERVENANT À TITRE PRIVÉ OU EN SCPI MAIS OUVERTE ÉGALEMENT AUX PROPRIÉTAIRES-RÉSIDENTS.

Idéalement située, dans le cadre verdoyant et calme d'une boucle de l'Essonne, à proximité immédiate du centre ville et des commerces, elle offrira des logements compacts, du studio au 4 pièces réalisés autour d'une ancienne villa, au caractère régional affirmé, en pierre de meulière rouge à laquelle elle doit son patronyme.

L'autorisation de construire, pour l'instant, suspendue à la mise en application définitive du nouveau Plan Local d'Urbanisme de Corbeil-Essonnes, est attendue au premier trimestre 2006.

La livraison des 60 logements, avec 60 parkings en sous-sol, est prévue au premier semestre 2008.

PROJET

La « RÉSIDENCE PARIS 30 »

La « RÉSIDENCE PARIS 30 » offrira, à Corbeil-Essonnes, 50 chambres et studios pour étudiants et jeunes diplômés, dans le cadre d'une copropriété rénovée. Cette résidence est développée autour d'un ancien clos arboré, sur les vestiges de l'ancien « Relais de poste », proche du gué par lequel, au fil des siècles, on a franchi l'Esnonne, sur le chemin de Paris.

Les futurs occupants y trouveront, à proximité des sites universitaires d'Évry ainsi que du technopôle de Corbeil-Essonnes - mais également de la nouvelle zone commerciale de la Porte d'Essonne - un habitat au confort « High-Tech » dans une ambiance calme et champêtre, propice au travail et la réflexion.

Cette opération sera livrée, à l'été 2008. Elle est offerte, en priorité, aux investisseurs « Loueurs en meublés ».

▲ Résidence Paris 30
ADG ARCHITECTURE

ÉCOLOGIE

CLARIFIER LE DIALOGUE ENTRE LES POLITIQUES, LES ENTREPRENEURS ET LES ASSOCIATIFS.

Les rapports entre les associations d'environnement, les décideurs en matière d'urbanisme et les politiques ont été et sont toujours complexes : les actions politiques, économiques et associatives portent toutes trois sur des questions de vie collective : il y a donc concurrence, et celle-ci n'est pas près de s'atténuer. En effet, les textes légaux - comme la récente et méconnue convention d'Aarhus et les pratiques de la concertation confèrent aux associatifs un pouvoir croissant de co-décision. Les politiques et les planificateurs sont menacés de perdre le privilège exclusif de trancher. Ils le supportent mal, arguant, pour les uns, que le développement urbain a ses contraintes et ses nécessités, pour les autres, que le suffrage universel leur confère de la légitimité.

Les associatifs doivent respecter les politiques et les acteurs de la vie économique pour ce qu'ils sont ; les élus portant la responsabilité finale de la décision, les entrepreneurs soucieux de respecter le cahier des charges d'un projet avec sa contrepartie financière.

Pour ce faire, ils doivent leur tenir un langage clair, exprimer en termes opérationnels les souhaits de leurs adhérents, inspiré de l'esprit d'intérêt général. La fonction associative - porter une demande sociale au niveau des décideurs - est spécifique. Pour jouer son rôle elle doit respecter quelques principes : le respect le plus absolu de ses interlocuteurs en est un, auquel il faudrait ajouter, l'oubli de ses a priori, seul et unique moyen d'établir l'écoute et le dialogue propre à une saine concertation.

ASSOCIATION CORBEIL-ESSONNES-ENVIRONNEMENT
Jean-Marie Siramy



▲ Les Berges de l'Esnonne

MÉTIER

POUR CAMAR FINANCE, LE CHANTIER : C'EST LE PARI DE LA TRANSPARENCE !

Il y a au moins deux manières, pour un Maître d'Ouvrage, de traiter et réaliser un marché de travaux :

La première consiste à emprunter la voie de la mise en concurrence : cette démarche qui inhibe les acteurs, ne leur permet pas de se mobiliser dès l'amont, laisse la porte ouverte aux prix sous-évalués, à l'exploitation des failles dans les dossiers de consultation, aux réclamations et aux ententes.

Une fois le marché signé, les lacunes se révèlent. Les incompréhensions naissent entre des adversaires réunis par la grande loterie de l'appel d'offres. Sur le chantier, la crispation est de mise. C'est le temps de l'opacité, des surprises, des frustrations avant celui des réclamations et des contentieux...!

La seconde manière, celle dont CAMAR FINANCE a fait le choix, consiste, pour les acteurs, à se coopter dès l'amont, à définir, chacun en ce qui le concerne, ses objectifs et à agir en totale transparence pour rendre ces mêmes objectifs compatibles et réalisables. Certes, pour faire simple, il s'agit de traiter de gré à gré sur coût d'objectif ! Mais, ce n'est pas que cela.

Tout d'abord, il convient que les partenaires s'apprécient et se choisissent. Pour un Maître d'Ouvrage, faire le choix d'un Architecte, surtout la première fois, n'est pas chose aisée : sur quels critères doit-il se prononcer ? Sur quelles références ? Pour quelles missions ? Et pour le Maître d'œuvre, n'est-il pas bien difficile de percevoir si tel Client saura définir ses propres exigences et sera en adéquation avec la pensée créatrice, l'écriture architecturale, la manière de conduire le chantier ?



Richard Folliot (EDIFIA),
Jean-Philippe Clerfeuille (Camar Finance),
Philippe Assié (Architecte)

Des questions analogues se posent dans les relations avec les Entrepreneurs. Seront-ils adaptés à l'ouvrage, riches en hommes de qualité, compétitifs à l'instant décisif de la passation du Marché, honnêtes pour « jouer le jeu » jusqu'au bout ?

Et le Maître de l'Ouvrage ? Saura-t-il prendre ses responsabilités dans la chaîne de décision et honorer ses engagements contractuels en matière de paiement ?

D'où un long processus de maturation au cours duquel se forgeront les appréciations et les choix. La cooptation réalisée, l'équipe de projet se mettra en place. La partie pourra commencer. Le Maître d'ouvrage définira très précisément son programme, ses exigences « performancielles », son objectif de prix. L'Architecte et l'Entrepreneur, ensemble, mais chacun dans leur cœur de métier, mobiliseront leur savoir-faire pour résoudre une équation souvent insoluble au premier abord. Et, ils trouveront la solution.

Ensuite, le chantier devient (presque) une partie de plaisir, tant il a été, du mieux possible, préparé en amont. La notion d'imprévu et de travaux supplémentaires disparaît du vocabulaire. Les partenaires jouent à égalité de droits et de devoirs. Les relations ne sont plus hiérarchiques mais transversales.

C'est le pari de la Transparence.

Jean-Philippe CLERFEUILLE

INTERVIEW

Le premier chantier important que j'ai suivi, en accompagnement d'un architecte plus chevronné, fût le théâtre d'affrontements permanents entre l'entrepreneur général et le Maître d'Ouvrage, où l'architecte était plus souvent la cible que l'arbitre.

Beaucoup d'architectes ont réglé cette question en préférant limiter leur mission à la conception et en laissant aux techniciens le soin d'accompagner la construction.

La solution que j'ai trouvée est, en fait, le produit de ma rencontre avec Richard Folliot. Une véritable association entre un entrepreneur général (Edifia) et un architecte, unis pour proposer un produit depuis sa conception jusqu'à sa livraison. Cette cohésion est nourrie par la grande proximité des dirigeants mais également par l'imbrication des structures et des hommes qui travaillent la main dans la main tout au long de la vie du projet.

La fusion entre l'architecte et l'entrepreneur permet évidemment d'éliminer les conflits entre ces deux grands acteurs de la construction mais elle entraîne également un repositionnement du Maître d'Ouvrage. Ce dernier pourrait en effet s'inquiéter de voir se constituer un front uni en face de lui alors que traditionnellement l'architecte est censé être son conseil et défendre ses intérêts.

Il aura fallu un Maître d'ouvrage rompu aux relations conflictuelles pour comprendre l'intérêt d'un groupement tendu vers un même objectif. En se positionnant à côté de ce front uni et non en face, les hommes de Camar Finance se sont associés au groupement pour constituer une équipe plus forte encore, avec des compétences élargies et des moyens infinis.

Non seulement, les relations humaines sont apaisées et harmonieuses, mais en plus, se développent des synergies profitables à tous et surtout aux clients qui ont fait confiance à la société Camar Finance pour leur livrer des appartements de qualité.

Philippe Assié
Architecte

TRANSACTIONS



▲ Lydia Noblinski, Sylvie Lentschner et Silvia Da Pian

Au sein du Groupe Camar Finance a été créée en 1995 la Société Camar Immobilier, dont l'activité est orientée exclusivement vers l'estimation et l'arbitrage de biens immobiliers.

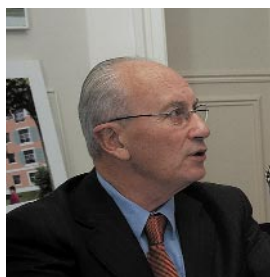
Cette structure est animée par Sylvie Lentschner, Silvia Da Pian et Lydia Noblinski qui ont une « certaine idée » de l'immobilier caractérisée par l'accompagnement juridique, financier et administratif de leur clientèle aux différents stades de la transaction. La relation établie avec une clientèle de plus de vingt ans est fondée sur l'expérience, le sérieux, la confiance et la personnalisation du service.

Leur intervention permet à une clientèle française et étrangère un accès facilité à la connaissance du marché immobilier parisien.

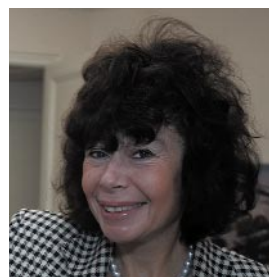
MANAGEMENT



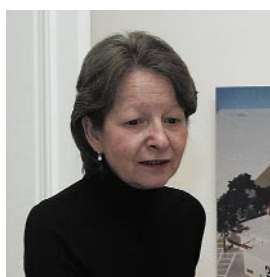
Simon Lentschner et Francis Lentschner



Jean-Philippe Clerfeuille



Elisabeth Citroën



Marie-José Prudhon Delagrange



Maurice Salama

CAMAR FINANCE CONTACTS

Siège : **CAMAR FINANCE** - 28 rue Marbeuf - 75008 Paris
Tél : +33 (0)1 43 59 60 00 - fax : +33 (0)1 42 25 17 57
camarfinance@aol.fr

Bureau de Corbeil-Essonnes : 30 rue de Paris, 91100 Corbeil-Essonnes.