

## Actualité

### Swiss Life Asset Managers France et Allianz Immovalor signent un partenariat stratégique en immobilier logistique urbaine et du dernier kilomètre

Le 18 juillet 2024

Dans un contexte où les tendances structurelles du marché évoluent rapidement, Swiss Life Asset Managers France et Allianz Immovalor sont fiers d'annoncer la création d'une Joint-Venture visant à répondre aux défis actuels et futurs de la logistique urbaine et du dernier kilomètre.

#### **Des tendances structurelles en pleine évolution**

La croissance exponentielle des volumes de colis et des livraisons e-commerce engendre des besoins en immobilier logistique. L'émergence de nouvelles zones à faibles émissions (ZFE) au cœur des villes souligne également la nécessité de repenser les modèles de distribution actuels et de développer une nouvelle approche des transports : décarbonée et réduisant les nuisances d'une activité en plein essor. Par ailleurs, un nombre important de sites sont abandonnés en zone urbaine en France alors que l'artificialisation des sols a progressé. Ces délaissés urbains sont la cible prioritaire de cette Joint-Venture.

C'est de ces multiples constats et fort d'une conviction commune sur un futur plus durable pour nos villes, qu'est née la Joint-Venture entre Swiss Life Asset Managers France et Allianz Immovalor, afin d'apporter des solutions immobilières adaptées aux nouveaux modes de consommation, en optimisant les flux de marchandises grâce à des équipements de transport et de mobilité décarbonés, afin de répondre aux exigences des ZFE.

Les coûts associés à la livraison du dernier kilomètre, incluant la rupture de charge, la main d'œuvre et le carburant, continuent de croître, soulignant l'importance de solutions logistiques adaptées. L'objectif est ainsi de réduire au minimum la distance du dernier kilomètre logistique en créant des centres logistiques efficaces, situés au plus proche des consommateurs finaux. Héberger des activités et services essentiels au fonctionnement des agglomérations permettra de

réduire les nuisances et d'améliorer la qualité de vie en milieu urbain.

#### **Une solution responsable et durable**

Ce partenariat réunit deux acteurs immobiliers de long terme incontournables. Swiss Life Asset Managers France et Allianz Immovalor partagent des valeurs et une vision commune sur l'accompagnement nécessaire à la mutation des villes. Ce partenariat se traduit par la constitution d'un portefeuille diversifié d'immeubles de logistique urbaine et de services à la ville, au sein des principales métropoles françaises, et vise à accompagner les tendances structurelles d'un secteur porteur en pleine mutation. D'ailleurs la Joint-Venture a déjà signé deux promesses de vente pour l'acquisition d'actifs immobiliers en proche périphérie de Lyon et de Bordeaux et est déjà sous exclusivité sur d'autres actifs immobiliers. L'intégration des critères ESG, et notamment la limitation des consommations énergétiques et des émissions de Gaz à Effet de Serre des actifs immobiliers est au cœur de la stratégie d'investissements.

Avec comme perspectives d'atteindre les 200 millions d'euros, ce portefeuille se veut diversifié, avec des actifs situés sur l'ensemble du territoire français, chacun représentant en cible entre 5 et 25 millions d'euros. La profondeur du marché laisse déjà présager qu'il sera potentiellement possible de continuer à déployer du capital au-delà de ce premier seuil de 200 millions d'euros. Dans cette optique la Joint-Venture pourrait accueillir dans les prochaines années de nouveaux investisseurs professionnels\* portant les mêmes convictions que les deux associés historiques.

« Ce partenariat avec Allianz Immovalor est une étape cruciale pour répondre aux défis de la logistique urbaine et pour améliorer la qualité de vie dans nos villes. Ensemble, nous créons des solutions durables et innovantes qui seront bénéfiques pour tous » commente **Fabrice Lombardo, Directeur des activités immobilières de Swiss Life Asset Managers France**.

« Notre collaboration avec Swiss Life Asset Managers France nous permet de combiner nos expertises et nos ressources, afin de construire un portefeuille immobilier cohérent, qui répondra aux besoins actuels et futurs des villes françaises. Nous sommes convaincus que cette Joint-Venture apportera des solutions concrètes aux enjeux urbains et sera pourvoyeuse de valeur à long terme pour nos territoires ainsi que pour nos fonds et nos clients » conclut **Christian Cutaya, Directeur Général d'Allianz Immovalor**.

\*Au sens de la Directive MIF2.

## Relations presse

**Marie CARADEC** - +33 1 40 15 22 04 – [marie.caradec@swisslife-am.com](mailto:marie.caradec@swisslife-am.com)

### **FARGO pour Swiss Life Asset Managers France**

Féten BEN HARIZ - + 33 6 16 83 64 06 - [fbenhariz@fargo.agency](mailto:fbenhariz@fargo.agency)

Cassandre FERRELA - + 33 6 16 83 64 55 - [cferrela@fargo.agency](mailto:cferrela@fargo.agency)

[www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com)



### **À propos de Swiss Life Asset Managers**

Swiss Life Asset Managers dispose de plus de 165 ans d'expérience dans la gestion des actifs du groupe Swiss Life. Ce lien étroit avec l'assurance conditionne sa philosophie d'investissement qui a pour principaux objectifs d'investir dans le cadre d'une approche responsable des risques et d'agir chaque jour dans l'intérêt de ses clients. Swiss Life Asset Managers propose également cette approche éprouvée à des clients tiers en Suisse, en France, en Allemagne, au Luxembourg, au Royaume-Uni, en Italie et dans les pays nordiques.

Au 31 décembre 2023, Swiss Life Asset Managers gère 275,4 milliards d'euros d'actifs pour le groupe Swiss Life, dont plus de 120,4 milliards d'euros d'actifs sous gestion pour le compte de clients tiers. Swiss Life Asset Managers est un gestionnaire immobilier leader en Europe<sup>1</sup>. Sur les 275,4 milliards d'euros d'actifs sous gestion, 92,0 milliards d'euros sont investis dans l'immobilier. Par ailleurs, Swiss Life Asset Managers administre 22,9 milliards d'euros de biens immobiliers conjointement avec Livit. Au 31 décembre 2023, Swiss Life Asset Managers gère ainsi 114,9 milliards d'euros de biens immobiliers.

Swiss Life Asset Managers emploie plus de 2 200 collaborateurs en Europe.

### **Vie en toute liberté de choix**

Swiss Life permet à chacun de mener une vie en toute liberté de choix et d'envisager l'avenir avec confiance. C'est également l'objectif de Swiss Life Asset Managers : nous pensons à long terme et agissons de manière responsable. Forts de notre expertise et de notre expérience, nous développons des solutions d'épargne et d'investissement tournées vers l'avenir. Nous accompagnons nos clients dans la réalisation de leurs objectifs d'investissement de long terme afin qu'ils puissent à leur tour prendre en compte les besoins de leurs propres clientèles et construire un avenir financier en toute liberté de choix.

<sup>1</sup> Enquête 2023 de l'INREV sur les gestionnaires de fonds (sur la base des actifs sous gestion au 31.12.2022)

### **A propos d'Allianz Immovalor**

Allianz Immovalor, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-07000035 du 26 juin 2007. Carte Professionnelle délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Île-de-France sous le numéro CPI92012017000018932, portant les mentions Transactions sur immeubles et fonds de commerce et Gestion immobilière ; agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE du 22 juillet 2014.

Créée en 1983, Allianz Immovalor est une société de gestion de portefeuilles agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, qui gère des fonds d'investissements immobiliers grand public et institutionnels.

Filiale à 100% du Groupe Allianz, la société gère 5,1 milliards d'euros actifs (valeur brute estimée au 31/12/2023) représentant environ 260 immeubles et 800.000 m<sup>2</sup> d'immobilier d'entreprise au travers de : une SCPI de bureaux, une SCPI diversifiée, huit SCPI fiscales, six SCI (Société Civile Immobilière – dont sont 3 commercialisées en unités de comptes et 3 sont dédiées à des investisseurs institutionnels), cinq OPPCI (Organisme Professionnel de Placement Collectif Immobilier).

**Relations presse :** Florian Dussert – [florian.dussert\\_3@allianz.fr](mailto:florian.dussert_3@allianz.fr)

LinkedIn : [LinkedIn Allianz Immovalor](#)