



A Montpellier (34000),

## HERACLES Investissement a acquis 8 900 m<sup>2</sup> dans l'ensemble immobilier La Mantilla, à Port Marianne



Ses façades en mantille blanche lui ont donné son nom. Ses 32 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartis en 7 bâtiments organisés autour de 2 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts forment le premier des 4 piliers de la Place Pablo Picasso, les 3 autres restant à construire.

La Mantilla a été inaugurée le 11 juin 2015. Acquéreur de commerces et de bureaux pour plus du quart de la superficie de l'ensemble, HERACLES Investissement était présent. Son projet, déjà bien engagé, consiste à louer les locaux à des entreprises et à des enseignes de renom.

### Un investissement de premier ordre...

Remarquable et emblématique, La Mantilla l'est, bien sûr, par ses parements de dentelle minérale et son architecture, que l'on doit à Jacques Ferrier (Agence Jacques Ferrier Architectures) et Philippe Bonon (A+ Architecture). Elle l'est aussi par sa mise en œuvre de technologies innovantes, notamment son mode de chauffage et de climatisation par énergie renouvelable à 80%.

Elle l'est plus encore par sa totale mixité d'occupation puisque l'ensemble se compose de 407 logements, privés ou sociaux, d'une résidence étudiante, de bureaux, de commerces et de trois sous-sols de 750 parkings. HERACLES Investissement s'est très vite intéressé à ce quartier qui se déploie près de la nouvelle mairie de Montpellier, pour son très fort potentiel.

### ...qui entre pleinement dans la stratégie d'HERACLES

« Permettre l'émergence de véritables lieux de vie constitués de commerces, de logements, de résidences-services et de bureaux, tel est l'objectif que nous poursuivons depuis plus de 12 ans », déclare Xavier Alvarez-Roman, Président-Fondateur d'HERACLES Investissement, dont le cœur de métier consiste à acquérir des immeubles, neufs ou à transformer, et à les mettre en location. Avec, à la clé, de la création de valeur.

**Valorisation par le loyer.** Tout le savoir-faire d'HERACLES Investissement porte sur sa capacité à trouver, pour les bons emplacements qu'il a choisi, les meilleurs locataires, ces entreprises et ces enseignes qui donneront la vie et l'animation au quartier. La valeur ajoutée provient du taux de rendement :

> Le loyer du locataire mis en place par un spécialiste comme HERACLES Investissement offre un taux de rendement de l'ordre de 8% à 9% par rapport au prix d'acquisition (ou de revient après travaux) du local commercial.

> Or, sur ce marché de l'immobilier tertiaire, il existe de nombreux investisseurs, nationaux ou internationaux, à la recherche de placements peu risqués pour lesquels ils acceptent un rendement de l'ordre de 6% à 6,5%, déjà très élevé



Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

dans le contexte financier actuel. Pourtant, il est de 25% inférieur au rendement initial. De ce fait, l'actif se trouve valorisé dans la même proportion de 25%.

**A chaque filiale sa spécialité.** « *Plutôt que de faire d'HERACLES Investissement une foncière diversifiée en y apportant la totalité des actifs que nous achetons, nous avons préféré créer trois filiales, chacune spécialisée dans une catégorie d'actifs : HERACLES Commerces, HERACLES Entreprises et HERACLES Résidences* », explique Xavier Alvarez-Roman. Ainsi, à La Mantilla :

> HERACLES Commerces a acquis 5 673 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre net (shon) dont une partie a déjà trouvé locataire : Monoprix (1 645 m<sup>2</sup>), ouvert depuis le 30 juin ; Habitat (1 640 m<sup>2</sup>), ouvert depuis le 4 mai ; Picard (311 m<sup>2</sup>), ouvert en mars et Naturalia (282 m<sup>2</sup>). Les pourparlers sont en cours pour deux locaux commerciaux restants et pour les trois espaces restaurants (493 m<sup>2</sup> + 239 m<sup>2</sup> de terrasse).

> HERACLES Entreprises a acquis 3 227 m<sup>2</sup> de surface utile de bureaux. Ils sont déjà loués à 44% par différentes sociétés : Hays (220 m<sup>2</sup>), cabinet de recrutement spécialisé ; CompuGroup Medical (763 m<sup>2</sup>), éditeur de logiciels pour les professionnels de santé et les laboratoires d'analyses médicales ; SECLAB (434 m<sup>2</sup>) acteur innovant dans la cyber-sécurité.

« *Cette spécialisation nous permet de constituer pour chaque filiale une équipe de gestion aux compétences les plus pointues dans leur secteur de marché. Elle présente aussi l'avantage de pouvoir individualiser les performances de chaque classe d'actifs et de coller ainsi au plus près des marchés* », conclut Xavier Alvarez-Roman.

#### **HERACLES Investissement, en bref...**

Holding financière créée en 2003 par Xavier ALVAREZ-ROMAN, fondateur et unique actionnaire, HERACLES Investissement est une société anonyme au capital de 6 millions d'euros. Elle détient à 100 % les trois filiales spécialisées du Groupe (HERACLES Commerces, HERACLES Entreprises et HERACLES Résidences), chacune ayant vocation à détenir les actifs de sa spécialité. Au 30 juin 2015, le patrimoine d'HERACLES était constitué de 122 lots répartis sur 27 sites représentant 47671 m<sup>2</sup> pour une valeur de 186 millions d'euros. Ces actifs sont principalement situés à Paris et en première couronne, l'extension à la province étant limitée aux emplacements n° 1.

#### Retrouver en ligne

- [Le communiqué de presse complet](#)
- [L' image HD de La Mantilla](#)
- [Le portrait de Xavier Alvarez-Roman, Président-Fondateur d'HERACLES Investissement](#)
- [Toutes les informations sur HERACLES Investissement](#)



Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>