

MGEN cède un immeuble de bureaux à la Foncière de Transformation Immobilière (FTI) en vue de sa transformation en logements intermédiaires et sociaux.

Acquisition d'un immeuble de bureaux en logements sociaux et intermédiaires au Kremlin-Bicêtre : une collaboration entre MGEN, la Foncière de Transformation Immobilière (FTI) et Catella Property.

Dans le cadre d'une initiative visant à renforcer l'offre de logements abordables en zone urbaine dense, portée par la ville du Kremlin-Bicêtre, la MGEN a cédé un immeuble de bureaux à la Foncière de Transformation Immobilière (FTI), filiale du Groupe Action Logement. Ce projet de transformation bénéficie de l'accompagnement de Catella Property, qui a supervisé la transaction. Situé au 76-78 avenue de Fontainebleau au Kremlin-Bicêtre (94), l'actif transformé offrira à terme une gamme de logements intermédiaires et sociaux pour répondre aux besoins de la population locale.

Un site idéal au cœur du Kremlin-Bicêtre

Idéalement situé face au centre commercial OKABE et à proximité immédiate de la ligne 7 du métro, l'immeuble bénéficie d'une localisation privilégiée. Avec une surface totale de 4 900 m² sur 8 étages et 106 places de stationnement, cet immeuble construit en 2005 et rénové en 2016 représente une opportunité unique de transformation durable en logements abordables. La FTI, en privilégiant la transformation à la déconstruction, contribue à réduire l'empreinte environnementale de ce type d'opération et à soutenir le dynamisme du territoire.

Un partenariat au service de la production de l'offre de logements durables et abordables

Le projet rassemble plusieurs acteurs clés :

- **La FTI** – spécialisée dans l'acquisition d'actifs économiques obsolètes afin de les transformer en logements, en services et locaux d'activités adaptés aux besoins des territoires.
- **MGEN** – Propriétaire cédant, engagé dans une démarche de réorganisation stratégique de son patrimoine immobilier.
- **Catella Property** – Conseiller de MGEN pour cette transaction, mobilisé pour valoriser l'actif auprès d'acteurs engagés dans le logement abordable.

Enjeux et ambitions du projet

Cette tranformation immobilière répond à plusieurs objectifs :

1. **Un modèle de mixité** – Le projet intégrera environ 40 logements familiaux en location intermédiaire, ainsi qu'un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) qui pourra accueillir une vingtaine de chambres. Cette mixité d'usages reflète la volonté de la FTI, de I3F et I3F Résidences, bailleurs sociaux, filiales du groupe Action Logement, et du gestionnaire Association Aurore de proposer une mixité programmatique répondant aux enjeux sociaux et environnementaux, renforçant le lien emploi-logement.
2. **Des espaces commerciaux** – En réponse aux besoins de la ville, le rez-de-chaussée accueillera des commerces, contribuant à l'attractivité du quartier.
3. **Engagements environnementaux** – Conçu selon les standards RE 2020, le projet inclut des solutions durables et une conception bioclimatique qui améliore l'efficacité énergétique et le confort des habitants.



Partenaires et conseils

Dans cette transaction, la MGEN était conseillée par l'Office Notarial du Mesnil-Saint-Denis et la FTI par l'Etude du 25.

La transaction a été réalisée par CATELLA PROPERTY dans le cadre d'un mandat co-exclusif de recherche d'acquéreur.

Catella is a leading specialist in property investments and fund management, with operations in 13 countries.

The group has over EUR 13 billion in assets under management. Catella is listed on Nasdaq Stockholm in the Mid Cap segment.

Read more online at catella.com

A propos de MGEN :

Fondée en 1946, MGEN est aujourd'hui la première mutuelle des agents du service public. Son positionnement unique en France lui permet de gérer l'assurance maladie et la complémentaire santé et prévoyance de plus de 4,5 millions de personnes, bénéficiaires d'un contrat individuel ou collectif. Au-delà d'être un guichet unique pour le remboursement des soins, MGEN accompagne globalement ses adhérents : de la prévention des risques pour leur santé physique et mentale, à leur prise en charge en établissement de santé. Elle met en effet à la disposition de tous 1 800 structures de soin et d'accompagnement mutualistes qu'elle cogère et cofinance partout en France, dont 61 appartiennent à MGEN.

Avec près de 10 000 collaborateurs et 2 300 militants, présents dans tous les départements français, le collectif mutualiste MGEN agit au plus près des adhérents, à chaque moment de leur vie, avec des offres personnalisées et des services innovants. Experte des enjeux spécifiques de santé et de qualité de vie et des conditions de travail (QVCT) des agents, MGEN accompagne également les employeurs pour le bien-être des personnels et contribue ainsi à la performance globale et à l'attractivité du service public. Par son histoire et son modèle non lucratif, MGEN fait partie de l'économie sociale et solidaire (ESS) reconnue pour son engagement dans les grands enjeux sociétaux, de l'accès à l'IVG hier à celui d'une fin de vie libre et choisie aujourd'hui. Depuis 2017, MGEN est aussi membre fondateur du Groupe VYV, premier acteur mutualiste de santé et de protection sociale en France.

www.mgen.fr/

A propos de La Foncière de Transformation Immobilière

La Foncière de Transformation Immobilière, filiale du groupe Action Logement, est spécialisée dans l'acquisition d'actifs tertiaires et industriels obsolètes et vacants afin de les transformer en logements durables et abordables partout en France. Sa mission est guidée par des valeurs sociales et responsables pour donner un nouvel usage et une pérennité aux immeubles. Entreprise à impact, la FTI se distingue par son expertise, son agilité et son ingénierie innovante. Son modèle unique de portage foncier s'inscrit sur le long terme grâce au bail à construction. Par son engagement au plus près des décideurs publics locaux et des acteurs de l'immobilier, la FTI contribue de manière durable à la préservation de l'attractivité des territoires en proposant des logements, des hébergements et des services au plus proche des zones d'emploi. Sa dynamique opérationnelle s'intègre pleinement dans leurs stratégies urbaines et joue un rôle actif pour la décarbonation et la sobriété pour reconstruire la ville sur la ville.

Catella is a leading specialist in property investments and fund management, with operations in 13 countries.

The group has over EUR 13 billion in assets under management. Catella is listed on Nasdaq Stockholm in the Mid Cap segment.

Read more online at catella.com



A propos de Catella Property :

Au sein de Catella France, filiale du groupe Catella AB basé à Stockholm, Catella Property intervient auprès d'investisseurs en immobilier non résidentiel (bureaux, commerces, logistique, hôtels, locaux d'activités, résidences services, etc.), institutionnels et privés, français et internationaux, dans le cadre de missions de conseil à la vente ou à l'acquisition, en France et en Europe. Catella Property dispose d'une équipe pluridisciplinaire répartie en plusieurs pôles, dont un pôle tertiaire en régions qui rayonne sur toute la France.

Contact Presse CATELLA :

Oceane VINSON

Head of Marketing, Communications & Strategy – CATELLA FRANCE

+33 1 56 79 79 78

Oceane.Vinson@catella.fr

Contact presse FTI :

Roselyne MAHE

Responsable de la communication et du marketing - Foncière de Transformation
Immobilière

Roselyne.mahe@actionlogement.fr

0622523203