



**Bâtissons ensemble  
un avenir durable.**



## Quel serait le partenaire idéal pour vous accompagner dans le **développement de vos projets urbains ?**

Il faudrait tout d'abord s'assurer de sa solidité financière, atout primordial aujourd'hui encore plus qu'hier, de son expertise, indispensable sur des produits offrant toute la mixité que demande une collectivité. L'écoute, la réactivité, la qualité, la capacité à innover pour répondre aux nouveaux usages et le respect des engagements viendraient idéalement parfaire la collaboration.

Plus on connaît Bouwfonds Marignan Immobilier, plus on apprécie de pouvoir compter sur les solides appuis que propose cet opérateur complet. Bouwfonds Marignan vous apporte la garantie d'un grand groupe de promotion international. Leader aux Pays-Bas, Rabo Real Estate Group, présent dans onze pays, est l'un des tout premiers développeurs immobiliers européens. De plus, son actionnaire Rabobank est la seule banque commerciale au monde notée triple A.

La forte croissance de Bouwfonds Marignan, filiale française de Rabo Real Estate Group, repose sur la diversification réussie de ses activités. Elle lui permet d'offrir aujourd'hui à vos projets un savoir-faire pluridisciplinaire : habitat (appartement ou maison), immobilier d'entreprises, résidences services adaptées aux besoins du loisir, des affaires, des étudiants ou des seniors.

Ses implantations régionales ont encore rapproché Bouwfonds Marignan du terrain et forgé son image d'acteur respectueux des sites, du patrimoine et des spécificités locales. Premier promoteur immobilier national à être certifié NF Logement Démarche HQE® (Haute Qualité Environnementale), Pyramide d'Or 2009 de la Fédération des Promoteurs Constructeurs de France, Bouwfonds Marignan entend bien poursuivre cette démarche exigeante à vos côtés.

**En conjuguant concertation étroite au plan local, écoute et dialogue, nous bâtissons ensemble un avenir durable.**



### *Who would be the ideal partner for you urban development projects?*

*The more you know about Bouwfonds Marignan Immobilier, the more you value being able to count on the company's solid substantial supports. With Bouwfonds Marignan, you get the guarantee of a major international real estate group. As well as being No.1 in the Netherlands, the Rabo Real Estate Group is one of the top property development companies in all of Europe, active in eleven different countries. As a subsidiary of the Rabobank Group it is among the world's fifteen largest financial institutions.*

*Bouwfonds Marignan is the French subsidiary of the Rabo Real Estate Group and provides multidisciplinary expertise for your projects, including: residential housing in apartment buildings or grouped houses, commercial real estate and full service developments dedicated to business, leisure, students and seniors citizens' lifestyles.*

## Un grand promoteur immobilier au service de l'essor économique des villes.



Fort de 35 années d'expérience dans le domaine de l'**habitat**, Bouwfonds Marignan bénéficie aujourd'hui du savoir-faire et des moyens financiers de son actionnaire unique, Rabo Real Estate Group. Leader de la promotion immobilière aux Pays-Bas, ce groupe européen est une filiale de Rabobank, l'une des plus grandes institutions financières mondiales. Bouwfonds Marignan Immobilier, l'entité française du groupe, offre aujourd'hui à ses partenaires la sécurité de cette solide filiation et connaît une croissance qui la propulse aux premiers rangs de la promotion immobilière.

Élus, responsables locaux, propriétaires de terrains, architectes, clients, vous êtes nos interlocuteurs et nos partenaires au quotidien. Par une écoute attentive et un dialogue permanent avec vous, nous adaptons nos réalisations à l'évolution des marchés et des usages, dans le souci constant de vous satisfaire. Parallèlement à l'habitat, deux pôles d'activité complètent notre offre pour répondre à tous vos besoins d'aménagement : **l'immobilier d'entreprises**, avec le développement de grands projets à dominante tertiaire,

et **les résidences services**, pôle qui regroupe l'immobilier de loisir, les résidences urbaines d'affaires ou étudiantes et les résidences pour seniors, médicalisées ou non.

Bouwfonds Marignan met à votre service un pilotage de projet entièrement contrôlé, de la recherche foncière à la commercialisation, en passant par la maîtrise d'ouvrage, le suivi technique et la gestion de l'après-vente.

C'est en nous appuyant sur nos fondamentaux - solidité financière, expérience, qualité des réalisations -, c'est en respectant nos partenaires, nos engagements et l'environnement, que nous participons à l'essor économique des quartiers, des villes et des régions.

# PERFORMANCE

*A major property developer supporting economic growth in towns.*

*Elected officials, community leaders, landowners, architects and clients - you are our daily contacts, our ongoing partners. Being attentive to people's needs and through continuous dialogue we are able to adapt our projects to the changing markets and consumer trends. Our priority is your complete satisfaction.*

*We provide you with comprehensive project management, from site research to actual sales, taking in construction supervision, technical support and after-sales service.*

*Relying on our fundamental principles - financial stability, extensive experience, and top quality results - while respecting our partners, our commitments and the environment, we contribute to the economic growth of neighbourhoods, cities and regions.*





S'appuyer sur la solidité financière d'un puissant groupe européen garantit **une sérénité tout à fait appréciable.**



## RABOBANK

Le groupe Rabobank est un établissement financier néerlandais basé sur des principes mutualistes. Ses origines remontent aux coopératives de prêts de proximité, fondées il y a environ 110 ans. Aujourd'hui, Rabobank regroupe aux Pays-Bas la structure centrale Rabobank Pays-Bas et ses filiales, ainsi que 218 établissements mutualistes. Le groupe compte plus de neuf millions de clients aux Pays-Bas, particuliers et entreprises, et sa clientèle ne cesse de s'accroître à l'étranger. Représenté dans 37 pays, le groupe emploie 60 000 personnes. Il figure parmi les quinze plus grandes institutions financières au monde et bénéficie de la meilleure notation, triple A\*, attribuée par les grandes agences de notation financière Moody's et Standard & Poor's. Au-delà de ses activités de prestataire de services financiers, Rabobank Pays-Bas est la société holding d'un grand nombre de filiales : parmi elles, Rabo Real Estate Group.

## RABO REAL ESTATE GROUP

Premier acteur immobilier aux Pays-Bas où plus de 60 années d'activité ont forgé sa notoriété, Rabo Real Estate Group se situe parmi les trois plus grandes entreprises européennes de promotion immobilière. Le groupe est présent en Allemagne, Belgique, Suède, Espagne, République Tchèque, Slovaquie, Luxembourg, Danemark, Hongrie et en France depuis 2001. Au sein de Rabo Real Estate Group, Bouwfonds Property Development est l'opérateur immobilier dont la filiale française se nomme Bouwfonds Marnigan Immobilier.



# SÉCURITÉ

### \* LA NOTATION TRIPLE A

La notation est l'appréciation, par une agence de notation financière, du risque de solvabilité financière d'une entreprise. La note attribuée correspond aux perspectives de remboursement des engagements envers les créanciers. Elle constitue donc, pour les investisseurs, un critère clé dans l'estimation du risque qu'un investissement peut comporter.

La notation AAA (triple A) correspond à la qualité de crédit et de fiabilité la plus élevée.

*Reaping the benefits of a powerful European group's financial soundness.*

#### RABOBANK

*The Rabobank group is a financial services provider based in the Netherlands, with more than nine million clients and an increasing number on an international liner. Operating in 37 countries, the group has a workforce of 60,000 people. It ranks among the world's fifteen largest financial institutions and enjoys the highest credit rating in the business: triple A\*.*

#### RABO REAL ESTATE GROUP, A SUBSIDIARY OF RABOBANK

*The leading property development company in the Netherlands, where it has built up a solid reputation through more than 60 years of prime service, the Rabo Real Estate Group is among the top three property development companies in Europe. The group's French subsidiary, Bouwfonds Marnigan Immobilier, benefits from its financial support and expertise in integrated project development.*

## Créer des espaces de vie en concertation avec les acteurs de la ville.



Filiation internationale, signature nationale et présence régionale : comment, sinon, vous rencontrer, vous connaître, vous écouter et vous satisfaire ?

Six directions régionales et quatorze agences locales nous permettent d'envisager notre mission selon les valeurs qui nous tiennent à cœur et garantissent son déroulement optimal. Proximité, dialogue, confiance, qualité, rigueur sont indispensables lorsqu'il s'agit de donner à l'aménagement toute la noblesse du métier.

**Construire ensemble**, c'est avoir la solidité financière requise pour être associé ou partenaire sur des opérations d'urbanisme, quelle que soit leur taille. Construire ensemble, c'est participer activement aux projets d'aménagement urbain en relation avec les collectivités locales, comme aux côtés des aménageurs privés ou publics. Construire ensemble, c'est apporter une réponse globale par des opérations à caractère mixte qui répondent à tous les besoins ; c'est aussi respecter les contraintes et les attentes pour élaborer un cadre de vie parfaitement intégré à l'environnement. Construire ensemble, c'est enfin assurer une installation et une intégration harmonieuse des nouveaux occupants.

C'est donner du sens à notre action.

Dotés de la capacité de constituer des réserves foncières importantes et de s'engager dans des acquisitions de terrains sans conditions suspensives, nous sommes en mesure d'accompagner sur plusieurs années la revitalisation de centres-villes et l'aménagement de nouveaux quartiers. Diversifiées dans leur destination, attractives dans leur conception et leur organisation, rigoureuses en termes de qualité et de préservation de l'environnement, nos réalisations sont faites pour répondre à l'évolution permanente de la demande en matière de développement urbain.



# PROXIMITÉ

*Working closely with key city players to create highquality living spaces.*

*International affiliations, a national and regional presence: how else could we effectively get to know you, work side by side with you, attentive to your needs and find the best solutions? Six regional headquarters and fourteen local agencies enable us to conduct our business according to our core values, guaranteeing optimal work conditions and performance. Proximity, dialogue, confidence, quality control and strict adherence to standards are all essential when striving to endow your property development projects with all the superior qualities they deserve.*

*We are able to pool considerable financial resources and to buy land without any restrictions - and that means we can accompany long-term projects to revitalize city centres and develop entire neighbourhoods over several years.*



**35 ans d'expérience  
au service de la qualité  
de vie, c'est vous faire  
profiter d'une réelle  
maîtrise de l'habitat.**



Au sein d'une offre multiproduits, **l'Habitat** demeure, depuis 35 ans, le cœur de métier de Bouwfonds Marignan.

Nous concevons des programmes en habitat (habitat collectif et maisons en village) destinés aux acquéreurs-utilisateurs, comme aux investisseurs en vue d'un placement locatif.

En réponse aux objectifs de mixité sociale, une part croissante des opérations, réalisées dans les quartiers de rénovation urbaine, est dédiée au logement intermédiaire et à l'accession sociale.

Le groupe noue également des partenariats actifs avec des bailleurs sociaux aux compétences nationales ou régionales. L'objectif est de concevoir des produits spécifiques, tant sur le plan technique qu'environnemental, adaptés à la règle du marché afin de répondre aux besoins des populations concernées par le logement social.

Nous intervenons également sur des marchés secondaires, soucieux d'inscrire nos opérations dans une fourchette de prix compatible avec la capacité financière des acquéreurs.

Ce déploiement équilibré favorise un développement harmonieux des quartiers, assure la pérennité du patrimoine et répond à la demande la plus large tant au niveau des villes que des clients.

Pour accompagner cette expertise reconnue, nous offrons à nos partenaires la proximité de nos implantations régionales, pour une meilleure interaction et réactivité. Ils savent aussi pouvoir se reposer sur une prestation complète, source d'économies d'échelle : le pilotage de toute la chaîne opérationnelle, de la recherche foncière à la livraison clés en main et la gestion de l'après-vente.

# FIABILITÉ



*A 35-year experience maintaining and improving quality of life.*

*Residential housing - the very heart of our business and the core of Bouwfonds Marignan's multidimensional offer. We develop apartment buildings and grouped houses for investors and buyers, to live in or to rent out. Because of our clear commitment to maintaining the highest standards of excellence and our long experience in residential housing, our group is a strategic partner to community officials and local decision-makers on both private and public projects. From city centres to the most recent outlying neighbourhoods, our property developments are attractive not only in terms of location, but also thanks to their innovative design and exquisite architecture created to blend beautifully into the surroundings.*



Parce qu'on passe  
un tiers de sa vie  
au travail, parce que  
les comportements évoluent,  
**il est primordial  
d'innover.**



Parmi les différents pôles de spécialisation de Bouwfonds Marnon, **l'Immobilier d'Entreprises** constitue une entité à part entière, dotée d'une large capacité d'intervention. Nos projets portent principalement sur le développement d'immeubles de bureaux, en neuf comme en restructuration, notamment à Paris et en Île-de-France. En régions, notre activité est plus particulièrement basée sur des parcs tertiaires, nouveaux ou existants.

Nous intervenons selon différents modes : promoteur pour une Vente en l'État Futur d'achèvement, co-développeur avec des fonds d'investissement, ou prestataire de services en Contrat de Promotion Immobilière ou Maîtrise d'Ouvrage Déléguée.

Nous mettons au service de nos partenaires une capacité reconnue à analyser les tendances, connaître les marchés, identifier les sites, devancer les mutations et répondre à la demande. C'est ainsi que nous accompagnons les stratégies locales et proposons des opérations dont la rentabilité et la qualité satisfont les attentes des investisseurs institutionnels.

Nos équipes dédiées, composées de professionnels et d'experts, maîtrisent les grands projets à dominante tertiaire. Direction de programmes, direction technique ou direction commerciale, leurs compétences complémentaires apportent une réponse performante à chaque étape des projets.

# DYNAMISME

La solidité financière de notre actionnaire nous permet de mobiliser rapidement des fonds importants pour nous engager en risque sur des sites industriels, développer nos propres projets ou nous associer en partenariat sur d'importantes opérations. Forts de l'expertise de Rabo Real Estate Group, nous menons des opérations de toute nature et de toute envergure : immeubles de bureaux de 1 000 m<sup>2</sup> à 35 000 m<sup>2</sup>, parcs tertiaires, restructurations lourdes de bâtiments existants et opérations complexes associant bureaux et locaux commerciaux.

*As we spend a third of our lives at work, and as our space is constantly changing - innovation is essential.*

*Among our various areas of expertise, corporate real estate is an entity in itself, with exceptional innovative capabilities. Thanks to the Rabo Real Estate Group's proven strength in this field, we are able to carry out a wide variety of projects of all different types and sizes: office buildings from 1,000 to 35,000 square metres, business and service districts, complex operations combining office space with commercial premises and the complete refurbishment of existing buildings. We also have different ways of getting involved: sales and marketing prior to completion, joint ventures with investment funds or service providers, or through property development contracts or control of delegated works.*

Quand chaque étape  
de la vie mérite  
un cadre spécifique,  
**nos réalisations  
s'adaptent.**



Pour apporter une réponse adaptée aux étapes successives du parcours résidentiel, Bouwfonds Marignan associe immobilier et services au sein d'un pôle de spécialisation regroupant immobilier de loisir, résidences urbaines d'affaires, logements pour étudiants et hébergement pour seniors. Cette gamme élargie de produits de placement immobilier entre dans le cadre de régimes fiscaux attractifs : statut de loueur en meublé professionnel (LMP) ou non professionnel (LMNP) avec loyer garanti, réductions d'impôts spécifiques au titre des Zones de Revitalisation Rurale.

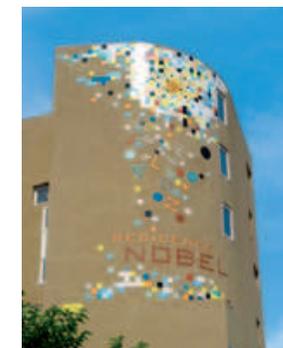
L'objectif du pôle **Résidences Services** est de répondre à une demande forte émanant des familles, notamment étrangères pour le loisir, des étudiants, des hommes d'affaires et des seniors. Les implantations géographiques de Bouwfonds Marignan constituent un atout essentiel pour ce marché.

**Loisir** ▶ L'activité Résidences de Tourisme s'inscrit dans le cadre d'une politique de partenariat avec les collectivités locales et les meilleurs professionnels du secteur, exploitants et réseaux de distribution solides et expérimentés.

**Étudiants** ▶ Sur ce marché, marqué par la rareté de l'offre, nos résidences étudiantes se composent de logements fonctionnels : studios, 2 pièces et quelques 3 pièces. Meublés et équipés, ils offrent un vrai cadre de vie et de travail pratique avec des services et des équipements qui contribuent au bien-être et à la sécurité des résidents.

**Affaires** ▶ Le concept de Résidences Services appliqué au tourisme d'affaires répond aux attentes de cadres en déplacement professionnel. Leur implantation en milieu urbain, proche des quartiers d'affaires et des centres-villes, leur conception dans un esprit résidentiel, les services additionnels sont parfaits pour des séjours d'une nuit à plusieurs mois.

**Seniors** ▶ Le vieillissement de la population place la question de l'hébergement des seniors au cœur des préoccupations des collectivités locales. En partenariat avec celles-ci, nous développons une gamme complète de formules d'hébergement médicalisé ou non, en direction des 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> âges. Nous innovons avec de petites résidences de 24 lits, adossées à des opérations en accession, qui répondent aujourd'hui aux besoins de nombreuses familles.



# DIVERSIFICATION

*Our projects adapt to each stage of life  
deserving a specific framework.*

*To provide a response that specifically meets the needs of each different stage in life, Bouwfonds Marignan combines property development and targeted services within a specialist department dealing with leisure facilities, urban business residences, student housing and a variety of rental packages for senior citizens. Designed through active cooperations with experts in each area, these residences offer a broader range of real estate investment products covered by highly attractive tax systems.*



Faire de  
**l'éthique** le pilier  
de notre stratégie  
de **développement  
durable.**



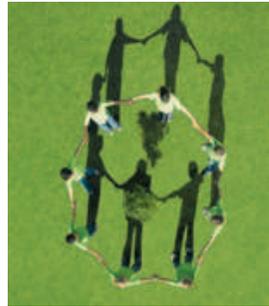
Si votre écoresponsabilité est grande, notre engagement est à sa mesure. Inscrire toutes nos réalisations dans un cadre exigeant de **développement durable**, c'est déjà devenir votre partenaire dans cette mission. Mais notre engagement va plus loin. Bâtir un avenir durable, c'est aussi pour le groupe, à tous les échelons, faire de l'éthique le pilier de sa stratégie.

Cette volonté émane de la longue tradition de notre actionnaire néerlandais qui fait de ses valeurs une réalité quotidienne à travers un code de conduite rigoureux au sein de l'entreprise. Investir pour le futur, c'est concilier la performance économique, l'épanouissement de nos collaborateurs, la satisfaction de nos clients et le respect de l'environnement. C'est aussi assurer une véritable responsabilité sociétale.

Cette exigence se retrouve au niveau de notre maison mère. Fondée en 1946 pour réaliser des logements de bonne qualité à des prix abordables, elle montrait déjà sa détermination en matière d'engagement sociétal. Aujourd'hui plus que jamais, notre actionnaire complète ses valeurs humaines et sociales par son implication dans la préservation des ressources et du paysage urbain.

HQE® (Haute Qualité Environnementale) à l'ensemble de notre production de logements pour devenir le premier promoteur immobilier national à être certifié NF Logement Démarche HQE®. Nous confirmons ainsi notre capacité à apporter une garantie de développement durable à chaque étape de nos projets et notre objectif de construire autrement pour préserver l'avenir ; une démarche récompensée en 2009 par la Pyramide d'Or et le Prix EDF Bleu Ciel Développement Durable remis par la Fédération des Promoteurs Constructeurs de France lors du Concours des Pyramides d'Or.

Parallèlement, nous restons très attachés aux valeurs qui constituent notre socle - proximité, écoute, dialogue, respect des engagements, qualité - afin de proposer des services sans cesse améliorés et adaptés aux besoins de nos clients et partenaires. Mobiliser toutes les compétences autour d'exigences méthodologiques et techniques, autant qu'éthiques, est ainsi devenu le point d'ancrage de Bouwfonds Marignan.

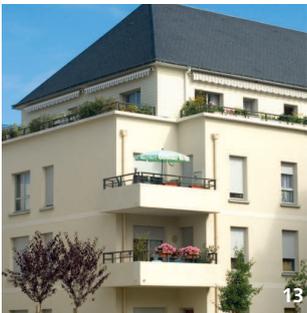


## INTÉGRITÉ

L'éthique et les grands principes environnementaux s'identifient au plan national chez Bouwfonds Marignan qui respecte depuis toujours les sites, les hommes, le patrimoine et les spécificités locales. Considérant que l'écoresponsabilité s'élève désormais au rang d'urgence, nous accentuons constamment la mise en œuvre de technologies d'avant-gardes pour réduire les besoins énergétiques et économiser les ressources naturelles. Après avoir obtenu la certification NF Logement, nous généralisons la démarche

*If eco-responsibility is high on your list of priorities, we will match it with our own commitment.*

*By making sure that all our projects comply with the principles of sustainable development, Bouwfonds Marignan is a partner every member of the community can count on to live in complete eco-responsibility. A healthy respect for the project sites, their heritage and their unique local characteristics is the first step towards environmental protection. And since then our contributions to sustainable development have continued to expand with cutting-edge technologies that aim to reduce energy consumption and preserve our natural resources. After receiving the NF Logement certificate, we decided to apply the High Environmental Quality approach to all our property developments, thus becoming the first national real estate developer to receive NF Logement Démarche HQE® certification. Recognition for this initiative has come in the form of the Pyramide d'Or and the EDF Bleu Ciel Sustainable Development Prize, both awarded by the French Federation of Real Estate Developers and Constructors at the Pyramide d'Or competition.*





# Bouwfonds Marignan Immobilier près de vous.

Des équipes expérimentées sont à votre écoute dans chacune de nos implantations : Paris Île-de-France, Nord-Picardie, Centre, Bretagne, Ouest / Pays-de-Loire, Rhône-Alpes / Bourgogne, Provence, Côte d'Azur, Midi-Pyrénées / Languedoc et Grand Est.

#### PARIS ÎLE-DE-FRANCE

70 rue de Villiers  
92532 Levallois-Perret Cedex  
Tél. : +33 (0)1 49 64 15 15

#### CENTRE

Immeuble Transparence  
30 boulevard Heurteloup  
37000 Tours  
Tél. : +33 (0)2 47 37 15 15

#### NORD-PICARDIE

12 rue de Cambrai  
59040 Lille Cedex  
Tél. : +33 (0)3 28 09 15 15

19 rue Jean Lecanuet  
76000 Rouen  
Tél. : +33 (0)2 35 07 15 15

#### OUEST / PAYS-DE-LOIRE

37 boulevard des Anglais  
CS 40512  
44105 Nantes Cedex 4  
Tél. : +33 (0)2 51 83 15 00

#### BRETAGNE

Résidence «le Mail Ronsard»  
58 Mail François Mitterrand  
CS 66904  
35069 Rennes Cedex  
Tél. : +33 (0)2 99 59 15 15

#### RHÔNE-ALPES / BOURGOGNE

2 avenue Lacassagne  
69425 Lyon Cedex 03  
Tél. : +33 (0)4 72 36 15 15

Immeuble Le Sextant  
Park Nord - BP 30035  
74371 Pringy Cedex  
Tél. : +33 (0)4 50 09 73 74

#### PROVENCE

Immeuble Ponant Littoral  
Bât E - 7 rue André Roussin  
13016 Marseille  
Tél. : +33 (0)4 96 15 18 15

#### MIDI-PYRÉNÉES / LANGUEDOC

30 allées Jean Jaurès  
31000 Toulouse  
Tél. : +33 (0)5 34 63 15 15

Immeuble Le Nobel  
770 rue Alfred Nobel  
34000 Montpellier  
Tél. : +33 (0)4 99 52 67 67

#### Direction Nationale Résidences Services

70 rue de Villiers  
92532 Levallois-Perret Cedex  
Tél. : +33 (0)1 49 64 15 15

#### CÔTE D'AZUR

Immeuble Nice Plaza  
455 Promenade  
des Anglais - BP 3093  
06202 Nice Cedex 3  
Tél. : +33 (0)4 92 29 35 35

Le Palatin - Centre Europe  
4 rue Georges Simenon  
83400 Hyères  
Tél. : +33 (0)4 94 35 15 15

#### GRAND EST

3 avenue de l'Europe  
BP 60061  
67013 Strasbourg Cedex  
Tél. : +33 (0)3 88 81 15 15

#### Direction Nationale Immobilier d'Entreprises

70 rue de Villiers  
92532 Levallois-Perret Cedex  
Tél. : +33 (0)1 49 64 15 15

#### BOUWFONDS MARIGNAN IMMOBILIER

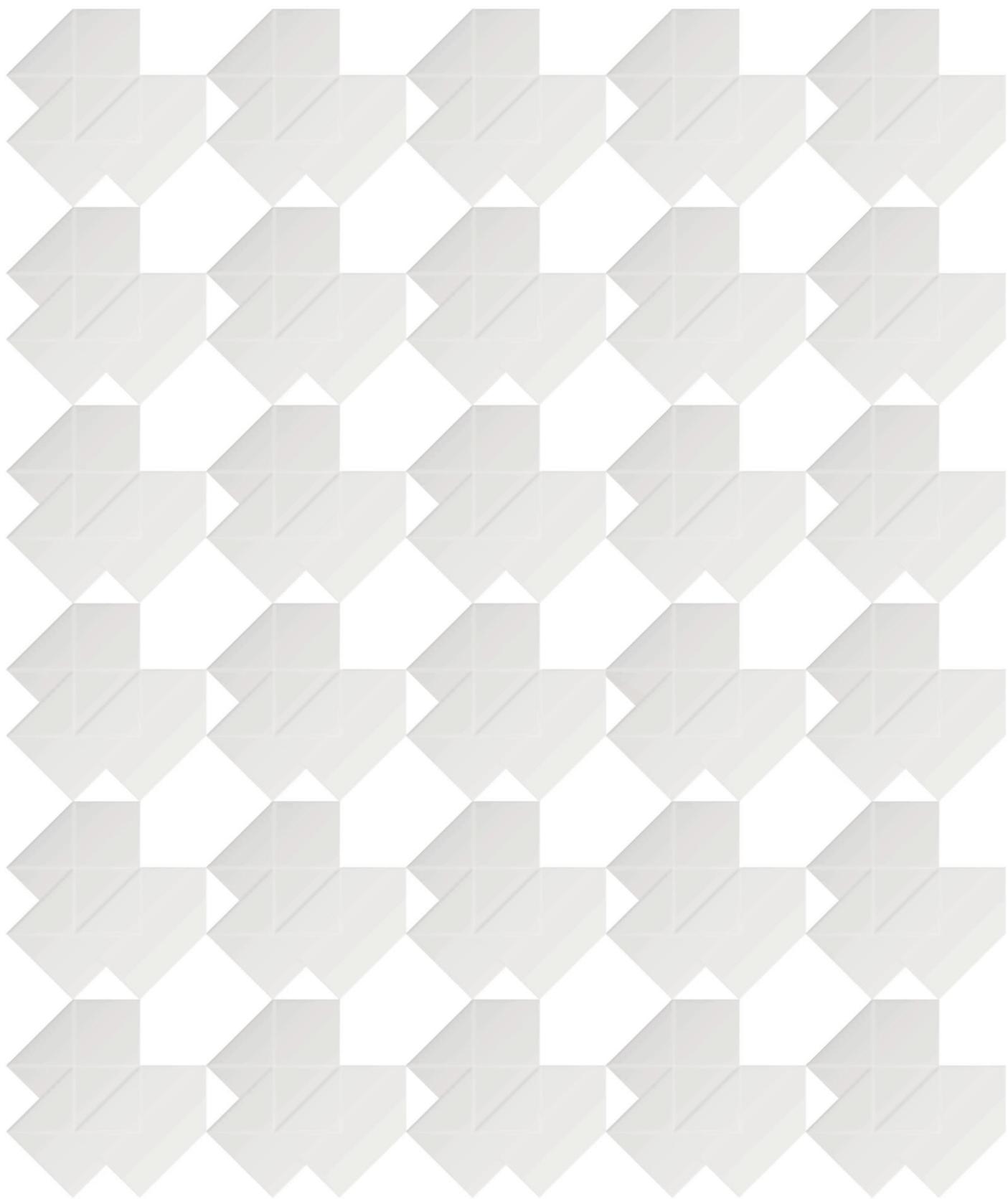
**Siège Social**  
70 rue de Villiers  
92532 Levallois-Perret Cedex  
Tél. : +33 (0)1 49 64 15 15  
[www.bouwfonds-marignan.com](http://www.bouwfonds-marignan.com)

#### RABO REAL ESTATE GROUP

Westerdorpsstraat 66 - P.O. Box 15  
3870 DA Hoevelaken - Pays-Bas  
[www.raborealestategroup.com](http://www.raborealestategroup.com)

#### BOUWFONDS PROPERTY DEVELOPMENT

Westerdorpsstraat 66  
3871 AZ Hoevelaken - Pays-Bas  
[www.bouwfonds.com](http://www.bouwfonds.com)



SIÈGE SOCIAL

70 rue de Villiers  
92532 Levallois-Perret Cedex  
Tél. : +33 (0)1 49 64 15 15  
Fax : +33 (0)1 49 64 15 00  
[www.bouwfonds-marignan.com](http://www.bouwfonds-marignan.com)

