

Communiqué de presse
Paris, le 16 décembre 2025

Aestiam cède un immeuble de bureaux à Valbonne à la Foncière de Transformation Immobilière

Aestiam annonce la cession, pour le compte de la SCPI Le Patrimoine Foncier, d'un immeuble de bureaux de près de 4 500 m² situé au cœur de Sophia Antipolis, sur la commune de Valbonne. L'actif a été vendu pour 4,9 millions d'euros net vendeur à la Foncière de Transformation Immobilière, filiale du groupe Action Logement, qui prévoit de le transformer en une résidence de 109 logements étudiants et 24 logements intermédiaires.



Une opération emblématique de la transformation tertiaire-résidentiel

Acquis le 14 décembre 2000, l'immeuble ne répondait plus pleinement aux attentes du marché de bureaux. Ses caractéristiques en faisaient en revanche un actif adapté à un changement d'usage, dans un contexte où la transformation de bureaux en logements constitue un enjeu majeur pour les territoires.

Cette opération s'inscrit dans la stratégie de rotation du patrimoine menée sur Le Patrimoine Foncier, permettant de renforcer encore davantage l'identité parisienne de la SCPI, dont plus de 76 % du portefeuille est situé dans la capitale.

« L'approche d'Aestiam est de gérer activement les immeubles sur le long terme. Nous sommes convaincus que prendre soin du patrimoine des épargnants est un levier essentiel de la performance durable. Mais nous prenons aussi en compte les évolutions de marché. Cette opération reflète la capacité de gestion d'Aestiam : arbitrer des actifs arrivés en fin de cycle tout en générant de la valeur pour les associés. » précise Laurent Le, Président d'Aestiam.

Cette transaction a été réalisée par BNP Paribas Real Estate, conseil du vendeur.

Un projet de transformation adapté aux besoins du territoire

La FTI a pour cœur de métier la transformation d'actifs tertiaires obsolètes ou vacants en logements à loyers maîtrisés, durables et utiles, en réponse aux besoins des territoires. Son action repose sur la valorisation du bâti existant, la maîtrise des coûts et une approche environnementale exigeante en faveur du réemploi et de la sobriété énergétique. Grâce au bail à construction à long terme (sur 50 ans environ) qui permet de dissocier le foncier du bâti via le démembrement, la FTI crée un équilibre économique bénéfique pour les opérateurs de logement, publics ou privés, sociaux ou intermédiaires.

L'immeuble de bureaux acquis par la FTI, d'environ 4 600 m², idéalement situé au cœur du technopole de Sophia Antipolis de Valbonne, sera transformé d'ici 2027 en un ensemble immobilier à vocation mixte. Le projet de transformation accueillera une résidence étudiante 100% sociale de 109 logements répartis sur une surface d'environ 2 801 m², ainsi que de logements intermédiaires d'une surface d'environ 1 817 m². Le tout disposant de 145 places de stationnement.

La FTI intervient en zones tendues, là où le logement abordable est attendu et utile ; et la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, avec ses 190 000 étudiants, est la deuxième région la plus chère de France en termes de loyers après l'Île-de-France. Le CESER estime en effet que le coût des loyers représente une part importante du budget des étudiants, absorbant en moyenne 60 à 65 % du budget des étudiants les moins aisés et conduisant certains étudiants à arrêter leur cursus en cours d'années, pour des raisons financières.

L'Observatoire Territorial et Partenarial du Logement des Etudiants des Alpes-Maritimes (OTLE06) estime en effet que 45% des étudiants de la région paient entre 500 et 699€ de loyer et que 15% d'entre eux paient plus de 700€ ; 50% d'entre eux ont un « reste à vivre » mensuel compris entre 200 et 400€.

De fait, créer du logement abordable sur ce territoire permet à la fois de répondre à une demande toujours plus croissante (nombre d'étudiants en hausse de 18% environ en 15 ans), mais également de contribuer à une meilleure qualité de vie pour les étudiants.

« Avec ce projet de transformation, la FTI met son ingénierie innovante et son expertise au service des territoires et des citoyens pour créer des logements abordables et durables là où ils sont attendus et nécessaires. Ce projet en est une démonstration concrète, et renforce de fait notre ancrage territorial. » souligne Katelle Le Guillou, Directrice générale de la FTI

Les partenaires du projet :

- Vendeur : AESTIAM
- MOA : NEXITY IR PROGRAMMES REGION SUD
- Bailleur : ERILIA
- Architecte : ABC Architectes
- Gestionnaire : MGEL

À propos de Le Patrimoine Foncier

Lancée en 1968, Le Patrimoine Foncier est une SCPI diversifiée à capital fixe affichant une capitalisation de 124 millions d'euros au 30 septembre 2025. Elle détient un portefeuille de 32 actifs, dont 76 % situés à Paris intramuros. En 2024, la SCPI a affiché un taux de distribution¹ de 5,72 %, une performance globale annuelle (PGA)² de 5,72 %, ainsi qu'un TRI³ 20 ans de 11,77 %.

À propos d'Aestiam

Acteur historique de l'épargne immobilière, Aestiam offre des solutions d'investissement aux particuliers et aux investisseurs professionnels depuis des décennies. L'immobilier à taille humaine est au cœur de l'identité d'Aestiam, qui gère principalement des bureaux, des commerces, des hôtels et des locaux d'activité de petites et moyennes surfaces, adaptées aux besoins des locataires et des investisseurs. Aestiam gère aujourd'hui 5 SCPI et 1 SCI, représentant 1,4 milliard d'euros d'actifs sous gestion.

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, de 50 ans environ. 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.

En savoir plus sur la FTI : <https://www.fti-fonciere.fr/>

Avertissements :

La SCPI est un investissement immobilier long terme, comportant des risques de perte de capital et de liquidité, des risques liés au marché immobilier et à la durabilité (ESG). La durée de placement recommandée est d'au moins 10 ans. Le rachat des parts n'est pas garanti et n'est possible qu'en cas de souscriptions suffisantes ou de contrepartie à l'achat. La valeur des parts et les revenus distribués peuvent varier à la hausse comme à la baisse. Le versement des dividendes n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, qui ne sont pas garanties. Pour plus de détails sur les risques, consultez la note d'information de la SCPI, disponible sur le site d'Aestiam.

Contacts Presse

Agence EDIFICE

Alexandre Boisseau de Mellanville

Tel : 06 50 71 45 42 – alexandre@edifice-communication.com

Foncière de Transformation Immobilière

Mailys Prudent

07 60 92 37 09 - mailys.prudent@actionlogement.fr

¹ **Taux de distribution (TD)** : s'obtient par la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1 pour les SCPI à capital fixe.

² **Performance Globale Annuelle (PGA)** : correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix de part acquéreur moyen entre l'année N-1 et l'année N, pour les SCPI à capital fixe.

³ **Taux de Rendement Interne (TRI)** : mesure de la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (par exemple, 10, 15 ou 20 ans) en tenant compte notamment du prix d'acquisition, des revenus perçus et de la valeur de retrait au 31 décembre.