



## La filiale de Primonial dédiée à l'activité de marchand de biens monte en puissance



Le programme Bastide Saint-Thomas d'Aquin à Marseille © Nathalie d'Artigues

Upstone prend son envol. Cette structure de portage en marchand de biens, filiale du groupe [Primonial](#), a déjà mené à bien deux opérations depuis sa création fin 2014. Et une troisième est en cours à Marseille.

« Upstone acquiert des résidences services et des immeubles d'habitation en vente en état futur d'achèvement (VEFA) auprès de promoteurs, explique [Solveig Roger Euvé](#), présidente d'Upstone. Nous les revendons ensuite au détail, dans le cadre du dispositif fiscal propre à l'acquisition du bien immobilier (Pinel, déficit foncier, LMNP...). Nous commercialisons les lots par deux canaux de distribution, les consultants salariés de Primonial Gestion Privée et les conseillers en gestion de patrimoine indépendants. »

Une résidence étudiante de 104 chambres à Cergy-Pontoise, en face du campus de l'école supérieure des sciences économiques et commerciales ([ESSEC](#)), a constitué la première opération bouclée par la filiale de Primonial. Acquise en mai 2015, elle a été livrée fin août 2016 et totalement louée quelques jours plus tard. En parallèle, pour sa deuxième opération, Upstone a acheté en VEFA l'Ehpad « 100 % Alzheimer » Les Parentèles à

Mérignac. L'établissement de 98 lits a été livré mi-décembre et sera mis en exploitation en janvier. Tous les lots ont été vendus à des particuliers et une vingtaine de dossiers ont déjà été déposés pour obtenir une place.

« Nous ciblons les régions répondant à une forte demande locative, précise Solveig Roger Euvé. Ce sont les grandes agglomérations comme l'Île-de-France, Lille, Strasbourg, Nantes, Rennes, Bordeaux, Toulouse, Montpellier, Marseille, Côte d'Azur, Lyon-Rhône-Alpes... Pour les immeubles d'habitation, nous cherchons des produits différenciants de par leur positionnement afin de permettre à nos clients d'acquérir des produits très qualitatifs. »

Ainsi, Upstone conduit une opération baptisée « Bastide Saint-Thomas d'Aquin » dans le 6<sup>e</sup> arrondissement de Marseille. L'ensemble est un ancien pensionnat de jeunes filles entré en 2013 dans le patrimoine protégé de la ville. L'ancienne bastide construite au XVIII<sup>e</sup> siècle est même inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques.

« Quand vous passez le porche de l'entrée, vous vous retrouvez dans un havre de paix au milieu de cours intérieures magnifiques réparties sur trois niveaux, décrit la présidente d'Upstone. Les neuf bâtiments sur lesquels nous travaillons seront réhabilités avec les matériaux d'origine (tomettes, carreaux ciments, ferronneries, boiseries...). Le tout dans un calme absolu, en plein cœur de Marseille. » La commercialisation des 41 logements qui sont vendus en déficit foncier a démarré fin novembre. La filiale de Primonial vise un taux de rendement aux alentours de 3 %.

En parallèle de cette troisième opération, Upstone étudie de nouveaux projets. À terme, la structure de portage en marchand de biens a vocation à en réaliser deux à trois par an.



**Francois Perrinault**