

# Auchan reprend en main sa foncière Nhood

Après l'arrêt des projets de la gare du Nord et d'Europa City, l'opérateur immobilier lance un vaste plan de rénovation de ses actifs.

MARIE BARTNIK [@mariebartnik](#)

**IMMOBILIER** À défaut de mener à bien les mégachantiers de la gare du Nord et d'Europa City, Nhood s'attelle à de nouveaux projets. L'opérateur d'immobilier mixte, propriété de l'Association familiale Mulliez (Auchan, Leroy Merlin, Decathlon, Boulanger...), prévoit de consacrer 1,8 milliard d'euros d'ici 2026 à la restructuration du patrimoine immobilier des entreprises de l'Association familiale Mulliez (AFM), ainsi qu'à la concrétisation de nouveaux projets.

Malgré son expérience, Nhood est un acteur récent : il est né il y a un peu plus d'un an de la volonté de la famille Mulliez de scinder les 7 milliards d'euros d'actifs immobiliers détenus par la foncière Ceetrus et la gestion de ces actifs. « En décembre 2019, l'AFM m'a confié ce projet de faire évoluer notre rôle de propriétaire, un bien nécessaire, en véritable métier au service des enseignants, des habitants et des territoires », explique Antoine Grolin, président du conseil d'administration de Nhood et membre du conseil de gestion de l'AFM. Les actifs de la foncière Ceetrus contribuent pour

80 % au chiffre d'affaires de Nhood, qui offre également ses services à des acteurs extérieurs à l'AFM. La société New Immo Holding, également présidée par Antoine Grolin, chapeaute le tout.

## Plan de cessions partielles

Cet ambitieux plan d'investissement suppose une révolution culturelle dans la famille Mulliez. « Pour trouver les fonds propres nécessaires, nous allons céder partiellement la propriété de certains sites, ce qui n'est pas dans notre ADN, explique Antoine Grolin. Nous voulons être propriétaires autrement : par exemple, conserver 35 % de la propriété seulement mais comme nous apportons un service à valeur ajoutée, nous percevrons, sans compter les plus-values, en transformant les actifs avec davantage de mixité. » Pour obtenir les 20 % de fonds propres nécessaires, la cession partielle de quatre sites est suffisante, mais Nhood et Ceetrus souhaitent aller plus loin. « Cela doit devenir un état d'esprit, un changement de business model », poursuit Antoine Grolin. La maison mère de Leroy Merlin a déjà procédé à de telles cessions l'année dernière pour 42 magasins.



VALODE & PISTRE

Nhood a du pain sur la planche. Certains des actifs de Ceetrus, pour l'essentiel des galeries marchandes accolées à un hypermarché Auchan, avaient vieilli. Il était temps de les rénover, de les réintégrer dans le tissu urbain alentour et d'y installer d'autres types d'activités : du logement, des loisirs ou des bureaux. Avec Auchan Retail, Nhood a identifié 40 zones commerciales en France à transformer. 24 seront restructurées en priorité et 16 sont toujours à l'étude. C'est dans l'Hexagone que le potentiel de transformation est le plus important.

À Cougnon, près de Bordeaux, le supermarché Auchan sera trans-

fééré sur le parking, lui-même installé au sous-sol, afin de libérer du foncier. 87 logements seront créés, ainsi que des bureaux et 3 000 m<sup>2</sup> de biodiversité. L'ensemble des projets de restructuration de Nhood devrait créer 25 000 à 30 000 logements. Dans certains cas, l'hypermarché Auchan pourrait être rétréci, suivant l'exemple de Conad, qui a racheté Auchan en Italie. « Au bout d'un an et demi, ils ont divisé leurs surfaces par deux, constate Antoine Grolin. C'est une opportunité pour diversifier les activités des galeries commerciales, y installer des restaurants ou de l'entertainment, dont nous conservons la gestion. » Pour

**L'abandon du projet de la gare du Nord (ci-dessus, une vue d'artiste) a laissé un goût amer à Nhood.**

les convaincre de l'intérêt d'une telle opération, Nhood a emmené en Italie les directeurs d'Auchan, qui souffre en France de ses trop grands hypermarchés.

## 132 sites en Russie

Nhood ne délaisse pas pour autant les nouveaux projets. Il vient de livrer la gare de Vigo, en Espagne, un chantier mené en à peine un an. « Le budget a été maîtrisé et en dépit des confinements le projet a ouvert dans les temps prévus », souligne le président de Nhood. L'opérateur se réserve la possibilité de saisir d'autres opportunités en dehors de la sphère de l'AFM. Le projet de la gare du Nord a cependant laissé un goût amer. « Quel gâchis de renoncer à un projet aussi structurant pour la capitale ! », se désole Antoine Grolin. Cette décision unilatérale de l'actionnaire SNCF Gare & Connexions porte surtout préjudice à la population et aux riverains. De notre côté, nous sommes déterminés à faire valoir nos droits dans le temps. »

D'autres difficultés pourraient venir d'Europe de l'Est. La maison mère de Nhood détient 132 sites en Russie et 8 en Ukraine, sur 390 au total. Elle estime qu'il est encore trop tôt pour évaluer l'impact de la guerre en Ukraine sur ses activités dans ces deux pays. Cinq sites gérés par Nhood en Ukraine sont fermés depuis mercredi. « Nous apportons notre soutien plein et entier aux familles et à nos quatorze collègues. Nous restons mobilisés et priorisons avant tout leur sécurité, en étant à l'écoute des consignes des autorités », précise Nhood. ■