



Communiqué de Presse

Paris - 09/07/2026

AG Real Estate France cède son portefeuille national de dépôts de bus et concrétise près de dix ans de création de valeur dans les infrastructures de mobilité

AG Real Estate France annonce la cession de son portefeuille national de dépôts de bus, une plateforme d'infrastructures de mobilité développée depuis près de dix ans et devenue l'une des références du secteur en France. Constitué d'environ 50 sites d'exploitation, de maintenance et de remisage répartis sur l'ensemble du territoire français, le portefeuille est principalement occupé par Île-de-France Mobilités (IDFM), Keolis et Transdev. Ces actifs bénéficient de baux fermes de longue durée compris entre 9 et 12 ans, offrant une visibilité locative élevée et des revenus sécurisés.

Cette opération marque l'aboutissement d'une stratégie d'investissement, de développement et de création de valeur initiée en 2016, lorsque AG Real Estate France a acquis une participation de 50 % dans le portefeuille auprès d'Atland, avant d'en prendre le contrôle intégral en 2021. Valorisé à environ 170 millions d'euros, ce portefeuille illustre la capacité d'AG Real Estate France à identifier, structurer et développer des classes d'actifs alternatives répondant à des besoins économiques et sociétaux durables.

Une stratégie pionnière sur une classe d'actifs alternative

Lorsque AG Real Estate France s'est positionnée sur le segment des dépôts de bus en 2016, cette catégorie d'actifs demeurait largement méconnue du marché de l'investissement institutionnel. Convaincue du potentiel des infrastructures de mobilité du quotidien, la société a développé une stratégie de long terme fondée sur la qualité des exploitants, la visibilité des flux locatifs et le caractère indispensable des services rendus aux collectivités et aux usagers.

Au cours des neuf dernières années, le portefeuille s'est développé de manière continue grâce à une politique active d'acquisitions et d'investissements visant à accompagner les besoins opérationnels des exploitants.



Des infrastructures essentielles au fonctionnement des territoires

Les dépôts de bus constituent des équipements critiques pour la mobilité quotidienne des citoyens. À l'instar d'autres infrastructures essentielles telles que les plateformes logistiques ou certains actifs liés aux réseaux énergétiques, ils jouent un rôle indispensable dans la continuité des services publics et le fonctionnement des territoires.

La résilience du portefeuille s'est traduite par une remarquable stabilité de sa valorisation malgré un environnement marqué par la remontée puis la volatilité des taux d'intérêt. Cette performance repose sur des fondamentaux solides : qualité des contreparties

publiques et privées, caractère stratégique des infrastructures, besoins structurels liés à la mobilité collective et visibilité des revenus locatifs à long terme.

Dans un environnement immobilier plus contrasté, ces caractéristiques ont confirmé les qualités défensives de cette classe d'actifs et son attractivité auprès des investisseurs à la recherche de revenus pérennes et faiblement corrélés aux cycles immobiliers traditionnels.

Cette cession permet à AG Real Estate France de poursuivre la rotation active de son portefeuille et de réallouer des capitaux vers de nouvelles opportunités d'investissement bénéficiant de perspectives de croissance attractives.

Thibault Delamain, Directeur Général et Head of Asset & Investment Management d'AG Real Estate France, déclare : « Cette cession marque l'aboutissement d'un cycle de création de valeur engagé il y a près de dix ans. Elle illustre la capacité d'AG Real Estate France à identifier en amont des classes d'actifs à fort potentiel, à accompagner leur développement et à les amener

jusqu'à leur pleine reconnaissance par les investisseurs institutionnels.

Les infrastructures de mobilité ont démontré tout au long de cette période leur résilience, portée par la qualité des exploitants, la visibilité des revenus et leur caractère essentiel au fonctionnement des territoires.

Cette opération nous permet aujourd'hui de poursuivre le repositionnement dynamique de notre portefeuille et de déployer notre capital vers de nouvelles opportunités créatrices de valeur. »

AG Real Estate France tient à remercier l'ensemble des équipes ayant contribué au développement de ce portefeuille depuis 2016 ainsi que ses partenaires historiques. La société souhaite également saluer le travail réalisé par Atland Voisin, qui assurait l'Asset Management du portefeuille et a accompagné son développement tout au long de cette période.

Dans le cadre de cette transaction, AG Real Estate France était conseillée par Estelle Arakelian et Thomas Flattot de l'étude Cheuvreux ainsi que par l'équipe fiscale du cabinet De Pardieu Brocas Maffei.



À propos d' AG Real Estate France

AG Real Estate France, acteur en immobilier, est la filiale française d'AG Real Estate, leader reconnu sur le marché immobilier en Belgique. AG Real Estate France se concentre sur son cœur de métier : la promotion et l'investissement.

En quelques chiffres...

Fin 2024, AG Real Estate France a développé près de 300 000 m² de tertiaire, 400 000 m² de logistique et dispose d'un portefeuille sous gestion d'actifs de bureau, commerce, logistique, hôtels d'activité et parkings d'environ 1 Mds€. Les projets de développement maîtrisés représentent un potentiel d'environ 150 000 m².

Pour plus d'informations, veuillez consulter www.agrealestate.fr

CONTACTS PRESSE

Véronique Mathonet

*Chief Human Resources &
Communication Officer*

+33(0)6 03 74 71 36

veronique.mathonet@agrealestate.eu

Agence Première

Julia Perréard

*Consultante en Relations Média
Immobilier & Design*

+33(7) 60 60 16 69

julia.perreard@agencepremiere.com

AG REAL ESTATE