

P L A C E M E N T

IMMOBILIER, INVESTIR ENTRE SOI

Les investisseurs institutionnels ont l'habitude depuis longtemps de participer à des opérations immobilières qui leur sont réservées. Elles sont moins courantes pour les particuliers, mais elles existent. Elles sont toutefois à destination des personnes assez fortunées et averties pour pouvoir s'engager dans des opérations qui immobilisent un capital important durant 5 à 7 ans. Ces investisseurs privés entrent alors dans le cadre de ce que les professionnels appellent un club deal. « Ces club deals sont plus compliqués à mettre en place pour des personnes physiques, car ces opérations reposent sur l'intuitu personae. Il faut être sûr que les autres investisseurs ne voudront pas sortir de l'opération prématurément », estime Laurent Fléchet, le directeur général de Primonial qui finalise une opération pour trois gros clients particuliers. Un avis que d'autres acteurs ne partagent pas forcément. « Nous mettons en place des pactes d'associés pour que les investisseurs aient une porte de sortie. Les club deals permettent de rendre accessibles à des patrimoines privés importants des opérations réservées avant aux institutionnels. Ils bénéficient ainsi d'investissements avec une meilleure localisation et une meilleure rentabilité », estime José Zaraya chez Cyrus Conseil, qui planche sur le rachat de deux hôtels parisiens par une trentaine de clients. Ticket d'entrée : 500 000 euros, un montant important, mais bien inférieur au ticket d'entrée habituel qui dépasse allègrement le million d'euros. « Le taux de ren-



ARNALD ROBIN/LE FIGARO MAGAZINE

tabilité devrait atteindre 8,8 % », précise Cyrus. D'autres établissements lancent des fonds dédiés pour investisseurs avertis. Neuflyze OBC l'a fait, Primonial prévoit de lui emboîter le pas l'an prochain dans l'immobilier commercial et vise un rendement de 10 % annuel. Hôtellerie, immobilier commercial, logement, restructuration d'immeubles... les domaines varient pour offrir des rendements attractifs (mais qui ne sont pas garantis). Attention toutefois à ne jamais engager plus de 10 % de son patrimoine.

C. P.