



Ellipse met en place un processus innovant de financement immobilier

Bruno de Roulhac - 11/12/2015

Eiffage, AG Real Estate et EDF Invest investiront 100 millions d'euros en fonds propres, soit une enveloppe de 200 à 300 millions avec l'effet de levier.

L'immobilier se repense. Eiffage, AG Real Estate, plus grand groupe immobilier belge, et EDF Invest, filiale d'investissement en immobilier et infrastructures d'EDF, s'unissent pour former un partenariat opérationnel, baptisé Ellipse, destiné à favoriser la restructuration de l'immobilier francilien. Dans un univers immobilier où les promoteurs construisent et rénovent avant de revendre dans une optique de court terme, et où les investisseurs de long terme acquièrent des immeubles de plus en plus chers, *« nous avons voulu penser différemment les relations entre les acteurs du cycle immobilier, explique Eric Martin, associé de Carmin Finance, conseil de l'opération. L'objectif est aussi de réduire les coûts, en évitant les cumuls de marge des différents intermédiaires, en permettant aux partenaires d'Ellipse d'investir dès l'origine et d'accroître ainsi leur rentabilité »*. Ellipse *« se veut totalement innovant en prenant le contrepied de la stratégie classique des fonds d'investissement, avec notamment des objectifs précis de sortie, qui peuvent s'avérer de vraies contraintes quand le marché n'est pas porteur »*, poursuit Eric Martin. Chaque partenaire d'Ellipse apportera sa pierre à l'édifice. Eiffage Immobilier assurera le pilotage des opérations sélectionnées. EDF Invest investira sur le long terme en apportant sa vision d'utilisateur de grand groupe industriel. AG Real Estate agira comme développeur et investisseur, en apportant son ouverture internationale. Ellipse investira par tranches successives. La première sera de 100 millions d'euros de fonds propres. Chaque partenaire y participera, mais ils ne souhaitent pas préciser leur poids respectif. *« L'effet de levier permettra d'avoir une enveloppe d'investissements de 200 à 300 millions d'euros dès 2016, poursuit Eric Martin. Le cycle devrait être de quatre à cinq ans. Une réutilisation des fonds propres sera possible, avec par exemple la vente d'un immeuble, potentiellement au profit des partenaires de long terme »*. Les décisions d'investissement seront prises à l'unanimité. *« Les partenaires d'Ellipse prévoient d'étudier dix à vingt dossiers chaque année, pour réaliser trois à quatre opérations annuellement, ajoute Eric Martin. Ils donneront la priorité à la restructuration et à la rénovation de bureaux à Paris et en Ile de France, mais n'excluent pas d'agir sur d'autres classes d'actifs immobiliers »*.

Cet article a été imprimé depuis le site www.agefi.fr

La reproduction de cet article n'est autorisée que dans la limite d'une copie et pour un usage strictement personnel.

Toute autre utilisation nécessite une autorisation préalable de L'Agefi.

© L'Agefi - 2015