

MAI-JUIN 2017 N°291
Fusions & Acquisitions
19, parc Vatonne,
91190 Gif-sur-Yvette France
Tél. : + 33 (0)1 69 31 07 23
www.fusions-acquisitions.fr
contact@fusions-acquisitions.fr

**Directrice de la publication
et rédactrice en chef**
Marina Guérassimova
Tél. : +33 (0)6 13 45 74 29
mguera@fusions-acquisitions.fr

Conseil rédactionnel
Noël Albertus
(PricewaterhouseCoopers), Dominique
Auburtin (Financière de Courcelles),
Jérôme Calvet (Nomura), Bruno
Cavalié (Racine), Pierre-Yves Chabert
(Cleary Gottlieb Steen & Hamilton),
Jean-Baptiste Charlet (Morgan
Stanley), Bernard Cheysson (Cheysson
Marchadier & Associés),
Nicolas Desombre (Citi),
Christophe Estivin (In Extenso
Finance & Transmission)
Eric Félix-Faure (Aelios Finance)
Thomas Gaucher (Easton Clearwater),
Eric Hamou (DC Advisory France),
Marc Irisson (Financière Monceau),
Sophie Javary (BNP Paribas),
Claude Lebescond (CA CIB),
Cédric Léoty (Citi),
Jérémy Marrache (Goldman Sachs),
Matthieu Pigasse (Lazard),
Aline Poncelet (Paul Hastings),
Alain Renaud (HSBC),
Gwénaél de Sagazan
(Degroof Petercam),
Richard Thil (Rothschild)

Conseiller scientifique
Jean-Pierre Bertrel
Professeur à ESCP Europe,
Président de l'Institut européen
des fusions-acquisitions

Direction commerciale
abonnement@fusions-acquisitions.fr

Fusions & Acquisitions©
est une publication bimestrielle
des Éditions Dealflow-data SAS
au capital de 10.000 €
820 108 793 R.C.S. Evry NAF 58.14Z
Dépôt légal : à parution
Commission paritaire : 0618 T 86113
ISSN 1158-1468
Imprimé par Duplica Print
15 rue du Petit Saint-Dié
88100 Saint-Dié des Vosges
Prix : 160 € TTC

LE M&A DANS L'IMMOBILIER : UNE ACTIVITÉ À PART ENTIÈRE



par Marina
Guérassimova

sur un ensemble immobilier en plein cœur de Paris. Du moment où des équipes M&A interviennent dans une exécution M&A et le montant est conséquent, l'opération peut faire partie des Classements.

Cependant, il ne faut pas oublier qu'il s'agit d'opérations très spécifiques dont l'exécution demande un vrai savoir-faire dans le secteur immobilier. Aujourd'hui, de nombreux conseils juridiques et financiers disposent de professionnels dédiés au sein de leurs équipes. Ceux-ci sont capables d'apporter des réponses concernant la composante immobilière des transactions... non seulement aux entreprises mais aussi aux fonds d'investissement dont la plupart dispose aujourd'hui d'une équipe d'investissement immobilier. Cette activité peut constituer l'objet même d'une société d'investissement. C'est notamment le cas de Novaxia, dont le fondateur est interviewé dans ce numéro. La logique d'investissement et les taux de rendement visés restent ceux d'un fonds mais l'objet d'investissement exige un suivi particulier, notamment côté juridique et fiscal.

Un autre sujet important est la gestion de l'immobilier du domaine public et la possibilité d'attirer les acteurs privés, comme l'a fait la SNI, avec notamment la création récente du premier « social impact bond » de taille importante (200 millions d'euros), une première au niveau mondial. Il s'agit d'« Hémisphère ». Ce nouveau fonds d'hébergement d'urgence réunit six investisseurs institutionnels : Aviva, BNP Paribas-Cardif, la Caisse des dépôts, CNP, MAIF et Pro BTP. Il a déjà repris 70 bâtiments (dont 62 hôtels) auprès d'Accor et envisage l'acquisition d'une trentaine d'autres établissements pour compléter le dispositif. La SNI est convaincue que le « social impact bond » a un grand avenir car « une partie du logement social peut sans doute être financée de cette façon ». Les investisseurs seraient très demandeurs de ce type de projets où la composante financière côtoie la composante sociale, avec de vrais objectifs à la clé et une partie variable de la rémunération liée aux résultats des programmes.