



Le private equity immobilier, un placement de diversification



Notez

Dans un contexte inflationniste et un climat financier instable

, le Private Equity Immobilier offre plusieurs avantages aux épargnants : une fiscalité profitable et une exposition décorrélée des variations de marché qui plus est sur la classe actif tangible et résiliente de l'immobilier.

Réservé jusqu'alors aux investisseurs institutionnels, le Private Equity Immobilier se démocratise et se retrouve désormais au cœur des contrats d'assurance-vie ou via un PEA au même titre que les autres placements collectifs immobiliers. Il convient toutefois de bien connaître cette classe d'actifs pour évaluer les bénéfices/risques avant de s'engager.

Le private equity immobilier s'inscrit durablement dans le paysage de l'épargnant

La loi Pacte visant à rapprocher l'épargnant de l'entreprise a encouragé la démocratisation du Private Equity. Pour preuve, le niveau de collecte record en 2021 s'élève à 118 milliards d'euros. Outre une législation favorable, la surperformance historique du non coté en comparaison aux marchés boursiers, fluctuant au gré des aléas sanitaires, économiques et géopolitiques, y est pour beaucoup. Tout comme la quête de diversification des investisseurs dans le contexte inflationniste que nous connaissons actuellement.

En plus de posséder les caractéristiques naturelles de couverture contre l'inflation, le marché immobilier est l'un des secteurs à proposer un large éventail de véhicules et sources d'investissement (SCI en assurance vie, crowdfunding, SCPI, OPCI, ...). Jusqu'à présent réservé aux investisseurs institutionnels, le Private Equity Immobilier vient s'ajouter aux placements collectifs immobiliers disponibles pour les épargnants.

Le Private Equity Immobilier regroupe les investissements réalisés sous forme de Clubs Deals, dont l'objectif est de réunir un groupe restreint d'investisseurs pour réaliser une opération immobilière d'ampleur afin d'en tirer une rentabilité élevée à moyen terme : TRI cibles compris entre 8 et 12% pour une détention généralement entre 5 et 8 ans¹. Souvent confidentiels, les Clubs Deals s'ouvrent aux particuliers avertis et plutôt aisés (ticket minimum de 100.000 euros) par l'intermédiaire d'une société de gestion, d'un



Family Office ou d'un conseiller en gestion de patrimoine. Il existe deux types de Club Deal, le Club Deal de Distribution qui génère des rendements réguliers chaque année, distribués sous forme de dividendes ou - le plus courant - le Club Deal de Capitalisation, dont l'objectif est une forte plus-value immobilière, à horizon 5 à 8 ans, suite à une rénovation, une transformation de l'usage du bien en réponses aux tendances et évolution du marché (espaces de co-working, coliving, immobilier vert, ...). Certaines opérations de club deals sont construites comme des opérations de Marchands de biens.

Un maniement délicat et une gestion diversifiée pour minimiser les risques

Si les avantages du Private Equity Immobilier sont réels, les risques demeurent toutefois proportionnels au dynamisme de ce type de placements et sont donc élevés et directement liés à la concentration des opérations.

Parmi les risques, celui de la perte de tout ou partie de son capital, ceux liés aux retards de livraison des travaux ou à la défaillance du promoteur immobilier ou encore un impact négatif sur la valeur liquidative.

C'est pour cette raison que le Private Equity Immobilier s'adresse avant tout à des investisseurs avertis - ou aux investisseurs dits professionnels - à même d'examiner en détails le projet du Club Deals : implantation, tension du marché, rareté du produit, besoins offerts à l'issue de l'opération...

Cette classe d'actifs qui a le double avantage d'être décorrélée des marchés boursiers et d'avoir une fiscalité attractive, notamment pour les opérations éligibles au PEA, qui profiteront de la flat tax, mais aussi pour les chefs d'entreprises qui recherchent à placer les plus-values de cession, profiteront dans certains cas des hospices de l'article 145 O b Ter.

A propos de l'auteur : Vincent Cudkowicz est directeur général de bienprevoir.fr et Primaliance.

