

ImocomInvest, nouvel acteur de l'investissement en commerce

Fort discrètement, l'OPCI ImocomInvest, lancé et géré par ImocomPartners, SGP agréée par l'AMF en novembre dernier, a réalisé ses cinq premières acquisitions fin décembre pour un montant de 45 M€. ImocomInvest a défini deux cibles d'investissement en commerce : les parcs d'activités commerciales en périphérie et le commerce de centre-ville dans les agglomérations de 30 000 à 200 000 habitants, le montant unitaire moyen recherché se situant à 10 M€. «Aujourd'hui, les PAC répondent de plus en plus aux nouveaux modes de consommation, prenant en compte une demande "familiale" et offrant des prix "low cost"», constate Laurent de Sayve, qui s'est associé à Bruno de Scorbiac pour créer ImocomPartners. Si le premier a une longue expérience du commerce, le second est issu du monde des investisseurs institutionnels et plus particulièrement de celui de l'assurance. S'étant rencontrés sur des dossiers d'investissement, et désireux de gérer leur propre fonds immobilier, ils ont décidé d'unir leurs compétences complémentaires. «Les investisseurs ont besoin de rendements récurrents et sécurisés. L'immobilier de commerce, dont le sous-jacent est basé sur la consommation, apporte ces garanties», explique Bruno de Scorbiac. Au premier semestre 2011, ils ont réuni quatre investisseurs institutionnels au tour de table d'ImocomInvest, un OPCI RFA SEL (sans effet de levier) : Neufilize Vie, la Macif, Suravenir et AG France ont ainsi souscrit pour un engagement global de 40 M€. ImocomInvest cible 200 M€ d'investissements à réaliser sur deux ans, soit un montant total de 120 M€ d'equity. De nouvelles levées de fonds devraient être réalisées sur un rythme semestriel pour compléter le tour de table initial. Les deux animateurs d'ImocomPartners estiment le cycle du fonds à 7 ou 8 ans, cycle qui correspond, selon eux, à celui de l'immobilier de commerce. «Les enseignes commencent à bouger au bout de 3 à 5 ans, et l'on voit arriver au sein des PAC des services et de petites surfaces».

L'espace Coquibus (14 cellules) à Corbeil, un ensemble de 9 lots pour 5 984 m², au sein de l'Actipôle à Reims, 17 cellules pour 6 676 m² organisées autour d'un Hyper U et d'un Leroy Merlin dans la Zac Plein Sud à Vernouillet (Dreux), trois unités représentant 1 280 m² à La Patte d'Oie d'Herblay et un ensemble commercial de 9 cellules pour 7 100 m² à Saint-Omer, constituent les premiers actifs de l'OPCI.