

Club Deal Immobilier : opportunités et risques - avertissement aux investisseurs ambitieux

Avis d'expert de Gerald Prouteau, Directeur du Développement de Pierre Premier Gestion



Le club deal immobilier est une solution à mi-chemin entre l'investissement en direct et l'investissement via un véhicule collectif à l'instar d'un FPS (Fonds Professionnel Spécialisé) ou d'un OPPCI dédié (Organisme Professionnel de Placement Collectif Immobilier). Si le projet immobilier est bien présent, en revanche, seul un nombre restreint d'investisseurs partageant les mêmes objectifs de rentabilité et de durée d'investissement y a accès.

Le club deal se distingue par une structure fermée et une gouvernance centralisée, où l'opérateur détient le pouvoir décisionnel, sans obligation de concertation, sauf mise en place d'un pacte d'associés visant à préserver les intérêts des minoritaires. Cette configuration permet une prise de

décision rapide et offre une flexibilité accrue, des avantages particulièrement appréciés dans un marché immobilier qui reste attentiste.

Le club deal permet en effet d'accéder à des actifs trop coûteux pour un seul investisseur ou encore à des marchés cloisonnés et peu accessibles aux particuliers comme l'hôtellerie, par exemple. Sa création obéit à une chronologie précise. Dans un premier temps, **l'intermédiaire à l'origine de la création (banque privée, opérateur immobilier, société de gestion...)** identifie préalablement la totalité, ou au moins un grand nombre, des actifs cibles pour les présenter aux investisseurs potentiels ; ce qui permet d'appréhender au mieux le couple rendement/risque. **Les investisseurs sont ensuite désignés, et deviennent actionnaires** d'une structure juridique, généralement une SAS (société par actions simplifiée) qui acquiert les actifs avec un effet de levier de la dette bancaire qui peut être supérieur à 50% **en fonction de la nature de l'opération. Cela sous-entend un risque accru en contrepartie d'une création de valeur potentiellement élevée.**

Son illiquidité est, elle aussi, une caractéristique du club deal. Les dates d'entrée et de sortie sont connues et les capitaux sont donc bloqués pour une période déterminée. La liquidité n'est toutefois pas garantie au moment de la revente, car elle dépend de l'état du marché de l'immobilier.

La question de l'expertise et de l'expérience réelle de l'opérateur se posent également. Les acteurs entrant sur ce marché, qui n'ont pas les mêmes obligations réglementaires que les PSI et les sociétés de gestion traditionnelles, peuvent présenter des solutions risquées et conduire les investisseurs à la perte partielle ou totale de leurs investissements. La concentration des pouvoirs dans les mains de l'opérateur à l'origine du club deal peut également constituer un risque pour les investisseurs, notamment en cas de divergences stratégiques par exemple sur le prix de revente. Une participation d'au moins 20 % de l'opérateur au capital de la société peut être un gage de confiance et d'alignement d'intérêts.

Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Julien Michon / 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Les club deals attirent les investisseurs, car ils ont des objectifs de performance élevée semblables à ceux des fonds professionnels dont ils sont finalement assez proches, mais souvent avec des horizons d'investissement plus courts, inférieurs à 5 ans. Ils peuvent aussi donner accès à des classes d'actifs plus confidentiels comme le marché de l'hôtellerie, murs et fonds, tout en répondant aux objectifs des investisseurs de remploi de l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts.

A propos de Pierre Premier Gestion

Pierre Premier Gestion est une société de gestion immobilière indépendante. Elle a été fondée en 2016 par Joseph Chatel et Joël Vacher qui cumulent 60 ans d'expérience en gestion d'actifs et en investissement immobilier et Gerald Prouteau, Directeur du Développement.

Au 1^{er} janvier 2025, la société gérait plus de 800 millions d'euros d'actifs répartis sur des OPPCI (Organisme Professionnel de Placement Collectif Immobilier), FPCI (Fonds Professionnel de Capital Investissement) et FCPR (Fonds Commun de Placement à Risques). Les fonds d'investissement sont positionnés sur des secteurs résilients y compris dans un contexte de crise : télécommunications, tertiaires, restauration rapide, alimentaire et hôtellerie économique. Ils sont le plus souvent opportunistes avec des profils de rendement/risque élevés notamment dus à l'utilisation d'un endettement supérieur à 50 %.

Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Julien Michon / 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>