

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 30 mai 2023

Crédits photos : Club Med

ALDERAN INVESTIT DANS LE CLUB MED LES BOUCANIERS EN MARTINIQUE

Alderan annonce l'acquisition, en partenariat avec la Caisse des Dépôts, du site Les Boucaniers à Sainte-Anne en Martinique, dont le Club Med poursuit l'exploitation. L'opération s'est déroulée dans le cadre du Club Deal Vadora II – un fonds de private equity immobilier créé et géré par Alderan, dédié au secteur du tourisme.

Le Club Med Les Boucaniers intègre le Club Deal touristique Vadora II

Le Club Deal Vadora II, créé et géré par Alderan, a fait l'acquisition le 10 mai 2023, aux côtés de la Caisse des Dépôts, du Club Med Les Boucaniers - un Resort historique idéalement situé en Martinique, à proximité immédiate de Sainte-Anne. Le montant de l'investissement s'élève à plus de 21 millions d'euros droits compris, pour la part de Vadora II.

Construit en 1969, Les Boucaniers est un des resorts emblématiques du portefeuille Club Med. Le Resort a bénéficié d'une rénovation totale en 2004-2005 avec une montée en gamme. Les Boucaniers s'étend sur 22 hectares de jardin tropical, parsemé de bâtiments hôteliers, restaurants et espaces de détente haut de gamme.

La station balnéaire possède une renommée internationale, très prisée par une clientèle venue des quatre coins du monde. Son emplacement privilégié, le paysage de carte postale qui l'entoure ainsi qu'un grand nombre d'activités uniques que propose le lieu (spot de ski nautique reconnu, plongée, kitesurf, planche à voile...) contribuent à l'attractivité touristique de la destination.



Un projet de restructuration à forte valeur ajoutée

Spécialiste de la création de valeur, Alderan a identifié une réelle possibilité de valorisation du site, notamment grâce à un projet de restructuration et d'extension. Ce dernier vise à améliorer la qualité des infrastructures et des équipements. Cette montée en gamme permettra de diversifier davantage les activités proposées par le Club Med et d'attirer une clientèle nouvelle, notamment nord-américaine.

La restructuration se fera en 2 temps :

- Une rénovation du site existant dès juin 2023 ;
- Une extension en 2024.



Le projet d'extension consiste en la création d'une zone nouvelle au sein du Resort – dite « Zen Oasis ». Pensée comme un lieu d'évasion et de sérénité, cette zone sera réservée uniquement à une clientèle adulte. Une montée en gamme est également prévue côté hôtellerie, avec des chambres plus spacieuses et luxueuses.

L'enveloppe budgétaire globale des travaux est d'environ 41 millions d'euros. La livraison du projet est prévue pour la fin du 4^{ème} trimestre 2024. Le financement des travaux s'effectuera grâce à un prêt bancaire consenti par un pool regroupant le Crédit Agricole Centre France, le Crédit Agricole de Martinique, BPI France et l'Agence Française de Développement (AFD).



Un engagement locatif ferme de 15 ans de la part du Club Med

Le site des Boucaniers présente une excellente situation locative. Son exploitant, Club Med, a en effet signé le 10 mai 2023 un nouveau bail de 15 ans d'engagement ferme – une durée qui dépasse grandement la durée de vie prévisionnelle du fonds Vadora II (6 ans).

L'exploitation du site ne sera pas interrompue pendant les travaux et les loyers continueront à être perçus. Le projet présente ainsi un rendement locatif attractif pour les investisseurs du fonds Vadora II.

Un projet ancré localement et soutenu par la Caisse des Dépôts

Le projet de restructuration du Club Med Les Boucaniers présente des enjeux importants pour l'attractivité territoriale de la Martinique. C'est en effet un haut lieu touristique de l'île et son redéveloppement a fédéré les autorités locales qui soutiennent le projet. Des subventions (notamment en provenance du FEDER) ont été sollicitées auprès des collectivités locales. Une première tranche de 5,6 millions d'euros a d'ores et déjà été approuvée par la Collectivité Territoriale de Martinique.

Vadora II, par sa filiale INVAD, dédiée au projet, détient 54% du tour de table et le groupe Caisse des Dépôts, autre acteur important de cette opération, possède le solde, soit 46%.



Remerciements partenaires

Alderan tient à remercier tout particulièrement les investisseurs et les partenaires qui ont adhéré au projet Vadora II dont cette opération des Boucaniers constitue la première étape emblématique. Une autre opération, métropolitaine, est en cours de montage et porte sur un portefeuille de 10 résidences de tourisme à la mer et à la montagne.

Le fonds Vadora II, orienté tourisme de séjours, reste donc ouvert à la souscription. Le succès qu'il rencontre démontre la capacité d'Alderan à structurer des opérations d'envergure dans une classe d'actifs en complet retournement après la période de crise sanitaire qu'elle a subie.

De très belles perspectives se présentent à partir de ce premier socle aujourd'hui matérialisé. Nos équipes sont à disposition de tous ceux qui seraient attirés par ces aventures alliant sécurité locative et création de valeur maîtrisée.

À propos d'Alderan : www.alderan.fr

Alderan est une société de gestion créée en 2015 par Rémy Bourgeon. Elle est issue d'un family office immobilier, Ojirel, spécialisé depuis 23 ans en immobilier professionnel. Alderan intervient sur les secteurs de la logistique, des locaux d'activités, des bureaux et du tourisme. La société de gestion agit de manière indépendante sur l'ensemble du cycle de détention : acquisition, gestion et revente. Sa connaissance du marché et son réseau d'apporteurs d'affaires permettent à Alderan d'avoir accès à des opérations exclusives et « off market ».

Contact Alderan : Pauline Collet, Directrice du Développement et du Marketing – pc@alderan.fr – 06 12 17 39 54
Contact Presse : Benjamin Le Baut, Directeur Général – bl@alderan.fr – 01 42 89 47 95