

## ALDERAN, L'IMMOBILIER PAR EXPÉRIENCE, LA LOGISTIQUE PAR VOCATION

LA SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE IMMOBILIER INDÉPENDANTE A LE VENT EN POUPE GRÂCE À L'ESSOR DE LA PIERRE-PAPIER. BILAN ET PERSPECTIVES D'AVENIR



Rémy Bourgeon, fondateur et président de la société de gestion d'actifs Alderan

### ALDERAN - Société de Gestion de Portefeuille - Agrément AMF N°GP - 17000026

2000 : Rémy Bourgeon et Alain Mallart fondent la foncière OJIREL (family office immobilier)  
2015 : Création d'Alderan, société de gestion indépendante issue du family office immobilier OJIREL  
2017 : Obtention de l'agrément AMF  
2019 : Création de la SCPI ActivImmo  
2020 : Alderan devient indépendante de la foncière OJIREL

L'immobilier constitue son cœur de métier et son expérience terrain, son ADN originel. Pour avoir été promoteur, Rémy Bourgeon, fondateur et président de la société de gestion d'actifs Alderan, en connaît tous les rouages et toutes les classes d'actifs. En adéquation avec sa culture, ce spécialiste de la gestion de portefeuille crée une première SCPI, ActivImmo, exclusivement dédiée à la logistique et aux locaux d'activités, plébiscitée à ce jour par plus de 8 000 souscripteurs. Signe de sa reconnaissance, elle remporte durant deux années consécutives les Victoires de la Pierre-Papier de la meilleure SCPI spécialisée. Aujourd'hui une trentaine de collaborateurs gère un flux opératoire au profit de milliers de souscripteurs. Forte d'une croissance qui a peu d'équivalent, elle est une success story à la française qui projette d'ailleurs la création d'une nouvelle SCPI à horizon 2022-2023.

### Une entreprise pionnière dans la logistique

Le « tropisme » de Rémy Bourgeon pour l'immobilier tertiaire et plus particulièrement, mais pas seulement, pour les bâtiments logistiques se révélera prémoniteur et providentiel. La crise Covid et le formidable développement de l'e-commerce ont révélé l'importance de la chaîne logistique. Au début des années 2010, ce type d'actifs n'était réellement connu que d'importants investisseurs, tels les fonds de pension américains, le Japon ou la Corée. Mais en 2021, 5,3 milliards d'euros se sont échangés France sur cette classe d'actifs, soit près de 20% des volumes totaux en immobilier tertiaire. Expert de tous les points de stockages, Alderan n'est pas logisticien mais organisateur d'investissements dans des murs tertiaires pour le compte de fonds que l'entreprise a créés. Cette excellente ingénierie immobilière et financière est fondée sur la perception de loyers qui permet la rémunération des épargnants. Ses locaux se

situent, pour l'instant encore, en France à des carrefours autoroutiers ou à proximité de grands bassins de consommation, de production ou de distribution.

Le secteur fait actuellement l'objet d'une grande compétition, notamment parce que l'hexagone compte un gisement de valeur important avec un niveau locatif relativement faible en comparaison de nos voisins européens tels que l'Angleterre, la Hollande ou l'Allemagne. Beaucoup d'investisseurs étrangers s'y intéressent pour cette raison. Cette classe d'actifs logistiques a donc encore de beaux jours devant elle. Elle va maintenir son développement et même le pérenniser. Pour autant, Alderan prévoit dès cette année, l'acquisition de bâtiments logistiques à l'étranger, plus vraisemblablement en Espagne, où l'entreprise a tissé des liens.

### Les autres modes d'investissement

La société de gestion s'est également imposée dans d'autres champs d'intervention comme l'hôtellerie, le tourisme ou les bureaux dans Paris intra-muros. Sur 700 millions d'euros d'encours sous gestion, 30% sont investis dans des bureaux, 10% dans l'hôtellerie, le tourisme et le loisir. Elle s'est aussi positionnée dans la création et la gestion d'OPPCI, véhicules d'investissement réservés aux professionnels, capables de prendre des risques. Créé en 2018, son OPPCI Organa III a été majoritairement racheté par un investisseur américain, mais sa gestion continue d'être assurée par Alderan en tant qu'asset manager. La société de gestion propose également des club-deals sur mesure, en vue de rechercher des gains à terme, pouvant réunir de deux à plusieurs dizaines d'investisseurs. Le fonds dédié (à un seul investisseur) est plus rare, mais la notoriété reconnue d'Alderan dans l'expertise des biens immobiliers peut l'amener à être l'asset manager d'un fonds externe ou d'un institutionnel qui s'appuie sur Alderan pour l'exécution de sa stratégie immobilière.

### Une vision du paysage patrimonial

« On note aujourd'hui une forte baisse des fonds euros, souligne Rémy Bourgeon. L'épargnant trouve des produits moins risqués et plus rentables en investissant dans la pierre-papier, souvent digitalisée. Les SCPI prennent le relais de fonds moins rémunérateurs. Un bémol : la fiscalité confiscatoire des revenus immobiliers. Mais couplée avec l'assurance-vie, la SCPI retrouve encore plus d'intérêt, même si ces fonds sont moins liquides que les fonds euros ».

ALDERAN



22 rue de Courcelles  
75008 PARIS  
Tél. : +33(0)1 42 89 47 95  
www.alderan.fr