

# FONCIÈRE RAYNOUARD

*Actif dans l'immobilier parisien depuis 1999, Michael Attal, dirigeant-fondateur de Foncière Raynouard a développé cette structure familiale à partir de 2015. Celle-ci a déjà concrétisé des restructurations d'immeubles de bureaux et résidentiel bénéficiant toujours d'emplacements stratégiques dans la Capitale.*

## foncièrement optimiste

### **M<sup>2</sup> Quel a été votre parcours et comment pouvez-vous définir le positionnement de Foncière Raynouard ?**

**Michael Attal :** Après une formation universitaire en droit des affaires, j'ai rejoint en 1999 un groupe immobilier dans lequel j'ai été chargé du développement d'opérations en tertiaire à Paris et en Ile-de-France. J'ai ensuite créé et dirigé à partir de 2003 différentes sociétés immobilières d'investissement et de négociation. Fort de ces expériences, j'ai décidé de créer Foncière Raynouard, une structure familiale, exclusivement orientée vers la restructuration d'adresses parisiennes. Nous nous portons acquéreurs d'immeubles de bureaux ou d'habitation, et mettons en œuvre une stratégie générant de la valeur ajoutée. La configuration du bâtiment peut amener à remodeler la circulation, aménager des extensions, des ouvertures... tout en gardant la destination tertiaire. Nous pouvons aussi, sur cet actif, déposer un permis de construire en vue de le reconvertir, par exemple, en une résidence hôtelière.

Ainsi, au 23 rue Boissière dans le 16<sup>e</sup> arrondissement, notre foncière a déposé un permis de construire pour un repositionnement en boutique-hôtel de luxe de 40 chambres.

Nous nous positionnons de façon générale sur des acquisitions en pleine propriété, le plus souvent avec une affectation commerciale nécessitant une restructuration ou une redistribution de l'espace. Nous cibons principalement un créneau peu occupé par les grands opérateurs de type institutionnel. Notre préférence va à des « immeubles de famille » détenus par des propriétaires privés. Nous opérons le plus souvent de gré à gré.

Nous avons aussi, ces derniers mois, participé à des appels d'offres grâce à notre très bonne relation avec des brokers de la place qui nous présentent systématiquement leurs nouveaux dossiers.



### **M<sup>2</sup> Pouvez-vous évoquer vos opérations les plus récentes ?**

**M. Attal :** L'une de nos opérations la plus en ligne avec notre stratégie de développement actuelle est le 23 Boissière Paris 16<sup>e</sup> : un immeuble de 1 250 m<sup>2</sup> de bureaux en r+5 avec une cour intérieure de 200 m<sup>2</sup> et de sublimes vues sur la Tour Eiffel.

En janvier 2016, nous avons acquis, dans le 18<sup>e</sup>, un immeuble commercial place Blanche, attendant au célèbre Moulin Rouge. Cet actif était entièrement à reconfigurer. Compte tenu de son emplacement dans un quartier très touristique, nous avons obtenu en juillet 2017 un permis de construire pour un appart' hôtel de luxe.

Par ailleurs, nous étions propriétaires au 74 rue du Commerce, dans le 15<sup>e</sup> arrondissement, d'une partie d'un immeuble d'habitation composé de très beaux appartements ainsi que d'un commerce. Nous avons décidé de profiter du marché résidentiel très porteur pour procéder à des arbitrages.

Nous restons acheteurs d'immobilier résidentiel parisien en pleine propriété, même si la hausse de près de 7 % des prix en 2017 pourrait laisser présager un atterrissage en douceur en 2018-2019... La Capitale souffre d'une certaine pénurie d'appartements de petite et moyenne surfaces. La demande est partiellement alimentée par le retour d'expatriés du Brexit. Nous gardons cependant un intérêt prioritaire pour les immeubles de bureaux Paris-intramuros, vecteur principal de notre développement.

### **M<sup>2</sup> Comment financez-vous vos opérations ?**

**M. Attal :** Elles sont financées en fonds propres. Cette capacité contribue à rassurer les vendeurs. Nous avons toutefois décidé de faire participer certaines banques sur nos futurs développements. Cela va nous permettre d'augmenter nos volumes d'acquisitions tout en conservant un cash-flow plus important. Foncière Raynouard a, également, comme politique de se lancer sur un projet sans aucune condition suspensive.

### **M<sup>2</sup> Allez-vous continuer à vous positionner sur l'immobilier hôtelier ?**

**M. Attal :** La psychose des attentats et la forte expansion de meublés destinés à de courts séjours incitent à la prudence sur cette classe d'actifs. Ceci étant dit, Paris continuera, n'en doutons pas, à bénéficier d'un flux touristique satisfaisant, voire croissant, tout au long de l'année. ...



Immeuble place Blanche, Paris 18

En plus des sites touristiques traditionnels de la Ville, les salons, les manifestations culturelles et sportives ont un attrait considérable et drainent des visiteurs du monde entier. Pour ces raisons, nous restons actifs sur l'hôtellerie, un secteur où nous sommes régulièrement approchés par des vendeurs ou brokers parisiens.

**M<sup>2</sup> Que pensez-vous de l'évolution des loyers des bureaux dans la Capitale ?**

**M. Attal :** Les valeurs locatives des bureaux parisiens vont, me semble-t-il, continuer à progresser dans les années à venir, tout du moins en hyper centre-ville. La « cité financière » attire, comme il se doit, une communauté de plus en plus dynamique et ambitieuse. Elle séduit, de même, des start-ups qui progressent très vite, des entreprises de la mode, du luxe, du numérique... Toutes veulent profiter du prestige, du charme et de la qualité de vie des rues parisiennes. On redécouvre les quartiers centraux avec leurs facilités de transport, leurs bars et restaurants... Je prends le pari que, d'ici cinq ans, nous nous habituerons sur ce secteur géographique à des loyers autour de 1 000 €/m<sup>2</sup> contre 700 € actuellement.

En revanche, un tassement des valeurs me semble prévisible dans le Triangle d'Or qui, selon nous, manque de dynamisme.

**M<sup>2</sup> Quels sont vos formats d'investissement ?**

**M. Attal :** Nous achetons en priorité des immeubles en pleine propriété, d'une taille inférieure à 5 000 m<sup>2</sup>. Ces biens doivent nécessiter un réaménagement, voire une restructuration lourde. Par ailleurs, nous allons participer à des tours de table de programmes qui pourraient nous séduire et dont la mise sur orbite serait l'œuvre d'autres maîtres d'ouvrage. Plusieurs d'entre eux sont à la recherche d'une synergie ou d'un partenaire financier.

**M<sup>2</sup> Le foncier en cours de fabrication dans le Grand Paris vous intéresse-t-il ?**

**M. Attal :** Le Grand Paris est très propice à l'investissement en raison de ses prix actuellement favorables par rapport à ceux pratiqués dans Paris intramuros. Les nouveaux sites de la région parisienne, en particulier près des futures gares, vont permettre d'édifier des formats moyens

ou d'envergure. Ces projets sont recherchés par des utilisateurs qui ont de plus en plus de difficulté à s'implanter sur de grands formats dans les quartiers haussmanniens. Nous pourrions nous intéresser de plus près, dans les mois à venir, à ce nouvel eldorado. Le SIMI 2017 sera l'occasion de l'évoquer avec nos interlocuteurs.

**M<sup>2</sup> Comment sont composées vos équipes ?**

**M. Attal :** Nous avons la chance d'être bien entourés. En dehors d'un service comptable, fiscal et administratif internalisé, nous bénéficions d'un écosystème de conseils et d'avocats spécialisés, rompus aux arcanes de l'immobilier. De plus, nous avons fidélisé un architecte spécialisé en hôtellerie qui nous apporte une vraie valeur ajoutée sur ce marché.

**M<sup>2</sup> Comment procédez-vous pour sourcer les dossiers ?**

**M. Attal :** Nous travaillons beaucoup avec les brokers « institutionnels » que sont BNP Paribas Real Estate, JLL, ou Savills... ou encore récemment avec Thierry Cottard sur le dossier Boissière. Ils nous connaissent depuis très longtemps et apprécient notre réactivité.

Je cultive aussi, depuis une vingtaine d'années, un important tissu relationnel d'apporteurs d'affaires avec lesquels j'entretiens des relations permanentes, voire amicales.

Nous sommes aussi contactés directement par des vendeurs à la recherche de transactions très confidentielles, qui trouvent avec nous une relation privilégiée.

**M<sup>2</sup> Participez-vous cette année à des salons immobiliers ?**

**M. Attal :** Foncière Raynouard est activement présente au salon du SIMI de la Porte Maillot. Nous occuperons, au mois de décembre, le même stand que l'an dernier, au deuxième étage (Stand E32).



Lagardère Paris Racing, Open Foncière Raynouard

Nous y avons rencontré, en 2016, un très vif intérêt. Nous nous attendons à un SIMI 2017 encore très actif. Ce salon, devenu incontournable, nous permet d'échanger sur de nouvelles opportunités d'investissement ou de nouveaux partenariats.

Des cocktails et dégustations sont organisés durant les trois jours sur notre stand. Il est possible de nous contacter via notre adresse mail [simi@raynouard.com](mailto:simi@raynouard.com) pour fixer des rendez-vous sur place.

**M<sup>2</sup> Une dernière question à propos de Foncière Raynouard et le sport...**

**M. Attal :** Passionnés de sport, nous avons inauguré, au mois de juillet 2017, un tournoi de tennis des professionnels de l'immobilier, l'Open Foncière Raynouard. Il s'est déroulé au Lagardère Paris Racing.



Immeuble 23 rue Boissière, Paris 16



Stand Foncière Raynouard au salon du SIMI

Une cinquantaine de professionnels y ont participé. L'événement les a séduits, une quinzaine de matchs en double mixte ont été disputés. Pour conclure, nous nous sommes retrouvés autour d'un déjeuner amical. Nous attendons avec impatience l'Open Foncière Raynouard 2018 ! ■

**FONCIÈRE RAYNOUARD**

15 rue Raynouard - 75016 Paris  
Tél. : 01 77 37 97 33 - [www.raynouard.com](http://www.raynouard.com)