

MIDI 2i

L'ingénierie immobilière et financière au service de nos actionnaires investisseurs



Pierre Cabrol et Jean-Luc Barthet

MIDI 2i, filiale du pôle immobilier de la Caisse d'Épargne de Midi-Pyrénées, a été fondée en 2005 avec pour projet le développement, la valorisation et la gestion d'actifs essentiellement tertiaires et de commerces. L'entité a, depuis, créé plusieurs véhicules d'investissement dans lesquels d'autres Caisses d'Épargne sont entrées comme actionnaires. Pierre Cabrol, président et Jean-Luc Barthet, directeur général du pôle développement reviennent sur le parcours et les perspectives de MIDI 2i dont les fonds gérés ont une capacité aujourd'hui de plus d'1 Md€ d'actifs immobiliers.

Comment se sont déroulées les premières étapes de MIDI 2i ?

Pierre Cabrol : MIDI 2i avait à l'origine, pour vocation, d'investir sur le marché immobilier de la région Toulousaine et de soutenir son essor économique. Pour cela, avec le concours de la Caisse d'Épargne de Midi Pyrénées, actionnaire unique, nous avons créé Midi Foncière. A cette occasion, nous avons tissé des relations avec différents opérateurs locaux et participé à plusieurs opérations tertiaires et de commerce. Le patrimoine sous gestion de Midi Foncière représente aujourd'hui plus de 150 000 m² d'actifs immobiliers.

Par la suite, nous nous sommes intéressés au Grand Sud-Ouest, autrement dit la région Nouvelle-Aquitaine et sa métropole Bordeaux, ainsi qu'à Montpellier, affirmant ainsi notre présence en région Occitanie. Pour poursuivre notre croissance, nous avons effectué différentes levées de fonds en créant des véhicules d'investissement regroupant plusieurs Caisses d'Épargne.



Mezzo à Montpellier

Quelle a été votre stratégie par la suite ?

P. Cabrol : Tout d'abord, nous avons mis sur orbite, en janvier 2011, Midi Foncière 2, qui englobait un pool d'institutionnels pour lesquels MIDI 2i gère aujourd'hui 40 M€ d'immeubles. Ce fonds est clos depuis juillet 2013.

La même année, nous avons poursuivi avec Midi Foncière 3 en ciblant toujours le Grand Sud-Ouest et un objectif de 116 M€ d'acquisitions.

« MIDI 2i met à la disposition de ses partenaires un pôle d'ingénierie unique »

En juin 2014, nous avons réalisé une véritable diversification géographique en créant Foncière Bretagne-Pays de Loire dont le capital est détenu à 75 % par la Caisse d'Épargne de cette région. Les acquisitions pour ce portefeuille composé de bureaux et de commerces devraient être finalisées d'ici la fin de cette année, pour un montant d'investissement de 66 M€.

La même année, nous nous sommes positionnés sur la région normande en lançant Normandie Foncière. Cette structure vise les 100 M€ d'actifs.

En 2015, nous avons également créé un fonds spécifique, Valmi, pour l'acquisition du portefeuille Erdec représentant 89 M€, soit l'investissement le plus important que nous avons actuellement réalisé. Ce fonds est né d'un partenariat avec le Groupe Duval détenu par Eric Duval.

Fort de cette réussite, nous avons réalisé une deuxième levée de fonds de 72 M€ pour le véhicule Valmi 2, dont la phase d'acquisition devrait être achevée au cours du premier semestre 2019.

Pouvez-vous tracer un bilan provisoire de vos activités et l'illustrer par quelques prises de position significatives ?

Jean-Luc Barthet : Deux foncières sont aujourd'hui en phase d'arbitrage, d'autres se situent à différents stades de maturité, quatre fonds poursuivent leurs acquisitions et deux autres sont en phase de gestion.

L'ensemble, depuis 2005, représente près de 600 M€ d'actifs sous gestion et une capacité d'acquisition de l'ordre de 400 M€. Parmi les immeubles gérés, nous pouvons citer les sièges régionaux d'Axa à Rouen, celui de la Mutuelle des Motards à Montpellier, d'Atos à Nantes, de Sopra à Rennes, mais aussi la Tour Pastel abritant la société Thalès à Labège, ou l'immeuble le Colonnadia à Roissy, vaisseau amiral de la société Computacenter en Europe.

Pour les actifs de commerce, outre le portefeuille Erdec, nous détenons plusieurs



Tour Pastel à Labège / Toulouse - Crédit photo : Mathieu Ducros

retail parks sur le territoire national, et avons récemment acquis auprès du Groupe Casino deux centres commerciaux : l'un à Saint-Nazaire et l'autre à Angers. Nous étudions annuellement plus de 2 Mds € d'actifs immobiliers avec une forte sélectivité qui nous amène à investir, depuis trois ans, 150 M€ par an.

Avez-vous déjà procédé à des arbitrages ?

J.-L. Barthet : Nous les effectuons au fil de l'eau en anticipant à deux ans nos prochaines cessions, créant ainsi de la valeur pour nos actionnaires. Depuis 2007, nous avons cédé une trentaine d'opérations, soit l'équivalent d'environ 200 M€ qui ont généré un TRI supérieur à 10 %. Parmi les cessions significatives, nous pouvons citer le siège régional de Veolia à Lyon, l'immeuble Ozone à Montpellier, la tour Headlight à Labège ou l'immeuble Viseo à Grenoble.

Quelle est l'organisation de MIDI 2i pour accomplir toutes ces interventions ?

P. Cabrol : MIDI 2i compte 25 salariés dont la polyvalence, l'implication et l'adaptabilité



Notre Dame des Grâces à Toulouse
Crédit photo : David Bécus

nous permettent de faire preuve de créativité pour inventer de nouveaux modèles de fonds d'investissement et d'opérations immobilières à forte valeur ajoutée. Outre la coordination de nos différentes prestations, Jean-Luc Barthet et moi-même travaillons plus particulièrement à l'élargissement du cercle des actionnaires en approchant notamment d'autres Caisses d'Epargne. Nous menons aussi une démarche similaire en direction des Banques Populaires. Pour l'instant, nous avons établi un partenariat avec une d'entre elles et sommes en discussion avec d'autres.

Que proposez-vous ?

J.-L. Barthet : MIDI 2i met à la disposition de ses partenaires un pôle d'ingénierie unique dans le milieu des Caisses d'Epargne. Nos équipes, dotées d'un savoir-faire reconnu, couvrent l'Hexagone. Nos services identifient diverses opportunités, soit des immeubles existants, soit des opérations en devenir, en Vefa, en co-promotion ou bien des montages plus complexes, où l'ingénierie immobilière trouve tout son sens. Grâce à des circuits courts d'engagement, nous sommes ainsi en mesure d'accompagner nos partenaires, avec un seul objectif, créer de la valeur pour nos actionnaires en étant au rendez-vous des performances annoncées.

Comptez-vous vous orienter vers le résidentiel ?

P. Cabrol : Ce marché constitue l'un de nos axes futurs. Concrètement, nous avons programmé, en 2019, la constitution d'un fonds consacré au logement. Nos actionnaires historiques seront prioritairement sollicités pour y participer. Le volume d'investissement

reste à ce jour à définir en fonction du modèle économique sur lequel nous travaillons au travers de différents dossiers et de notre capacité à lever des fonds pour ce type de produit.

D'autres projets ?

P. Cabrol : Bien sûr, plusieurs sont en gestation. Nous sommes sur le point de créer, pour la Caisse d'Epargne Midi-Pyrénées, une Scpi destinée à sa clientèle de particuliers. Opérationnelle en 2019, elle visera des actifs «core» régionaux avec un objectif d'acquisition de l'ordre de 50 M€ par an. Nous allons également réaliser un fonds pour la Caisse d'Epargne Aquitaine-Poitou-Charente qui prendra principalement des positions sur son territoire.



Le Sunny à Rouen
Crédit photo : David Cousin-Marsy

Nous voulons redoubler d'efforts à Bordeaux et à Lyon, nous implanter à Lille où nous n'avons pas encore opéré et réinvestir sur l'agglomération grenobloise où nous avons cédé tous les biens que nous détenions. Et bien évidemment, la région parisienne reste plus que jamais dans notre ligne de mire. Cultiver notre savoir-faire sur l'ensemble du territoire français, nous permet de comprendre les spécificités des marchés de nos régions pour mieux répondre demain aux attentes de nos actionnaires. La proximité reste un lien essentiel au développement de notre société.



11 allées du Président
Franklin Roosevelt
31000 Toulouse
www.midiz2i.fr