

BUSINESS IMMO

[EXCLUSIF] Axtom poursuit sa croissance avec l'acquisition de Foncières & Territoires

Le groupe a pris une participation majoritaire dans cette société de gestion, selon nos informations



De g. à d. : Clément Van Tornhout, Jérémie Benmoussa, Laurence Nicolas, Frédéric Durand, Katia Dziebowski et Stéphane Bombon (Marion Fregeac)

En avril dernier, Axtom, collectif d'entrepreneurs associés présidé par Stéphane Bombon, dévoilait à Business Immo les dessous de sa stratégie visant à entretenir sa forte dynamique de croissance. Le groupe ambitionnait notamment de se diversifier dans la gestion d'actifs. Quelques mois plus tard, c'est désormais chose faite.

Selon nos informations, Axtom a pris une participation majoritaire dans Foncières & Territoires. Il a acquis 56 % du capital de la société de gestion fondée en 1997 et gérant un patrimoine de plus de 250 M€.

Implantée à Lyon, Nancy et Nantes, Foncières & Territoires développe et gère des solutions d'investissement en immobilier d'entreprise pour les particuliers et les professionnels. Elle a notamment rassemblé dans le cadre de clubs deals des investisseurs au sein de foncières.

Au total, près de 50 foncières engagées dans des projets immobiliers ont été créées, représentant 150 M€ de capitalisation.

De plus, la société de gestion gère la SCPI Cap Foncières & Territoires, qui regroupe plus de 2 000 associés et avoisine les 110 M€ de capitalisation. Elle affichait une performance globale annuelle 2024 de 7,02 % et un taux d'occupation financier supérieur à 97 %. Dans ce contexte, Axtom, qui cherchait à s'ouvrir à la gestion d'actifs, s'est tournée vers la société de gestion Foncières & Territoires, fondée et présidée par Frédéric Durand.

Un deal autorisé par l'AMF

« Depuis plusieurs années, nous réfléchissons à la manière d'aller vers la gestion d'actifs », explique Jérémie Benmoussa, directeur général d'Axtom. « Nous avons d'abord envisagé de démarrer une activité from scratch. Puis, nous nous sommes rapprochés il y a un peu plus d'un an de Frédéric Durand et de Foncières & Territoires, une société de gestion avec un ADN lié aux territoires, tournée vers l'immobilier d'entreprise, avec un historique de performance crédible et légitime. »

Frédéric Durand poursuit : « Nous connaissons très bien Axtom, car nous avons étudié certains de leurs actifs, et nos équipes respectives travaillent sur les mêmes territoires. Leur modèle de collectif d'entrepreneurs est très intéressant. Il ressemble à ce que Foncières & Territoires a réalisé à travers ses foncières depuis sa création. Nous partageons aussi un ADN lié aux territoires, une même vision sur ce que doit être l'entreprise de demain, qui font que nous nous sommes très vite retrouvés autour d'un projet commun. »

Dans ce contexte, les deux parties ont réalisé le closing du deal la semaine dernière. Et elles ont également obtenu rapidement l'approbation de l'Autorité des marchés financiers (AMF). « Lorsque nous avons signé le protocole d'acquisition cet été, beaucoup de monde nous disait que l'approbation de l'AMF serait longue, car il s'agit d'un promoteur qui achète une société de gestion. Or, ce n'est pas du tout le cas. Nous l'avons obtenu en quatre semaines. Et Axtom n'est pas un promoteur qui achète une société de gestion, encore moins pour écouler ses stocks. C'est un groupe intervenant historiquement dans les métiers de l'immobilier d'entreprise aux diverses activités et associés qui n'ont pas les mêmes intérêts que ceux de Foncières & Territoires. Demain, Foncières & Territoires n'a pas vocation à acheter de manière prioritaire des actifs d'Axtom, ou de réaliser une part significative de son sourcing auprès de lui », souligne Jérémie Benmoussa.

Objectifs

Fort de ce rapprochement, les deux parties se sont fixé plusieurs objectifs. « Nous avons coconstruit un projet commun avec Frédéric Durand et les deux codirigeantes historiques de Foncières & Territoires, Laurence Nicolas et Katia Dziebowski », indique le directeur général d'Axtom. « L'idée est de diversifier notre stratégie. »

« Actuellement, les stratégies de Foncières & Territoires, notamment via sa SCPI, sont core avec un risque modéré. Demain, nous souhaitons proposer un niveau de risque diversifié, notamment avec un produit à destination des promoteurs. Dans le contexte actuel de rareté foncière, les promoteurs ne trouvent pas toujours de bonnes solutions pour acquérir et porter des terrains sur le long terme. Nous voulons justement répondre à cette problématique avec un fonds de portage foncier qui leur permettrait de bénéficier d'un equity supplémentaire pour acquérir les terrains, les aménager, les dépolluer, dans une optique de détention maximale de trois à cinq ans », détaille Jérémie Benmoussa.

Autre objectif pour les deux partenaires : proposer une stratégie value-add. « Nous souhaitons nous appuyer sur nos expertises communes sur l'immobilier d'entreprise afin de proposer une stratégie value-add au marché. Il y a aujourd'hui beaucoup de stratégies de ce type dans le bureau ou l'immobilier parisien. De notre côté, nous ambitionnons plutôt d'aller sur de l'immobilier logistique ou des parcs d'activités en région. »

Enfin, Axtom et Foncières & Territoires entendent se diversifier géographiquement. « Ces dernières années, nous nous sommes beaucoup développés dans les territoires. Nous allons continuer à le faire, mais nous allons aussi proposer à nos investisseurs de la diversification dans certains pays européens où il y a des opportunités », explique Jérémie Benmoussa, qui rappelle qu'Axtom est déjà présent en Espagne, en Italie et en Allemagne.

« Cette diversification géographique a du sens pour Foncières & Territoires, qui a historiquement démarré son activité dans l'est de la France, à proximité de l'Allemagne, du Luxembourg ou de la Belgique. Nous sommes aussi présents à Lyon, qui est relié à l'Italie. Certains de nos clients et partenaires souhaitent que nous soyons capables d'investir dans ces nouveaux territoires européens limitrophes », complète Frédéric Durand.

Ainsi, Axtom et Foncières & Territoires entendent s'attaquer à de nouveaux marchés via de nouveaux développements et de nouveaux fonds, mais aussi recruter. « Nous aurons notamment besoin de recruter des talents capables de soutenir le travail de la direction et le lancement de nouveaux produits, ainsi que des forces commerciales pour la partie collecte », précise Jérémie Benmoussa. En attendant, les équipes de Foncières & Territoires intégreront le groupe Axtom au mois de janvier.