

Exclusif

EXCLUSIF | CDC Investissement Immo lance son activité de dette

Selon nos informations, le bras immobilier de la Caisse des Dépôts dessine les lignes d'une nouvelle stratégie en 2024, avec l'ambition de déployer 300 M€ par an les deux premières années – un tiers de ce volume est déjà quasiment investi à date dans deux opérations. Cette offre multi-asset est placée sous l'égide de Renaud Delaidde – directeur des investissements depuis bientôt dix ans –, avec un recrutement dédié : Hélène Kreiss, ancienne de pbb.

Par **Guillaume Gouot** ✍

Publié le 1 mars 2024 à 8:30, mis à jour le 1 mars 2024 à 9:59



CDC Investissement Immobilier lance son activité de dette immobilière

Une information CFNEWS IMMO

C'est une idée de longue date qui s'est concrétisée ces derniers mois au sein de **CDC Investissement Immobilier**. La filiale de la Caisse des Dépôts, emmenée par **Arnaud Taverne** – directeur général – a lancé courant 2023 son activité de **dette immobilière**, qui vient se greffer à l'activité d'investissement *equity* existante. D'emblée, l'ambition est de déployer **300 M€ par an** au cours des deux prochains exercices selon nos informations, dans toutes les typologies d'actifs (bureau, résidentiel dont géré, logistique, hôtellerie, alternatif...), en France et en Europe de l'Ouest et du Sud. Les opérations *core*, voire *prime*, seront ciblées dans un premier temps, avant d'aller chercher un peu plus de risque sur le *core+value-add*. À ce stade récent, seuls les capitaux de la Caisse des Dépôts sont engagés, mais l'idée est bien de **faire entrer des co-investisseurs à terme** dans le véhicule de dette.

Investir le segment de la dette hypothécaire senior



Renaud Delaidde, CDC Investissement Immobilier

« Le contexte de marché est devenu très favorable à la dette, avec des taux *all-in* quasiment au plus haut depuis dix ans, multipliés par deux en deux ans si l'on intègre l'augmentation des marges, avance Arnaud Taverne. L'environnement crée des conditions qui sécurisent encore plus les prêteurs. » Dans le détail, CDC Investissement Immobilier interviendra exclusivement sur le segment de la **dette hypothécaire senior**, via des engagements unitaires

compris **entre 40 et 80 M€** selon nos informations. Le levier apporté sera généralement compris **entre 40 et 60 %** – en ne dépassant quoi qu’il en soit pas les 65 % – pour des maturités s’échelonnant de trois à quinze ans. « L’activité de dette immobilière complète et diversifie notre exposition en *equity*, avec un couple rendement/risque particulièrement intéressant dans ce contexte de marché », complète **Renaud Delaidde**, directeur des investissements.

De premières opérations déjà réalisées



Arnaud Taverne, CDC Investissement Immobilier

Toujours selon nos informations, un premier refinancement est d’ores et déjà mis en place par CDC Investissement Immobilier, qui est intervenu sur un **portefeuille logistique** *build-to-core* situé sur la Dorsale. Un autre refinancement portant sur **trois actifs prime à Paris** est également en cours de finalisation pour le mois prochain. Avec ces deux opérations, pas moins de 100 M€ sont d’ores et déjà déployés dans la stratégie *real estate debt*, soit un tiers de l’objectif 2024. « Nous étudions

plusieurs opérations sur le marché, en intervenant soit dans le cadre de **syndications bancaires**, soit dans le cadre de *club-deals* aux cotés de banques ou de fonds de dette, reprennent Arnaud Taverne et Renaud Delaidde. Nous ciblons une marge entre 130 et 160 pdb pour les opérations *core*, et entre 220 et 300 pdb pour les opérations *core+* ou *value-add*. »

Une ancienne de pbb recrutée



Hélène Kreiss, CDC Investissement Immobilier

Pour structurer cette activité de dette immo – placée sous la houlette de Renaud Delaidde –, CDC Investissement Immobilier a recruté **Hélène Kreiss** l’an passé. Ancienne de **Deutsche Pfandbriefbank (pbb)** basée à Paris, également passée par des cabinets d’avocats, elle est nommée responsable dette immobilière au sein de la filiale de la Caisse des Dépôts. « L’intégration de l’activité de dette immobilière à la direction des investissements permet également de capitaliser sur

l’expertise existante au sein de l’équipe », précise Renaud Delaidde. Car en lançant son activité de dette, l’investisseur entend bien rester cohérent avec ses **ambitions ESG**. Classé **article 8+ SFDR**, le véhicule dédié s’engage à ce que 10 % minimum du portefeuille *debt* soit aligné à la trajectoire d’1,5 degré fixée lors des Accords de Paris, même si l’objectif interne est plutôt d’aller chercher les 25 %.

Élargir le spectre en restant actif en *equity*

Si CDC Investissement Immobilier élargit un peu plus ses activités avec la dette, les **investissements equity** n'en seront pas pour autant minorés. Longtemps engagée sur le segment *core+value-add*, la filiale de la Caisse des Dépôts s'est réorientée vers le *core* mi-2023 – avec les acquisitions du Baron (180 M€) ou du Cortis (160 M€) à Paris, d'immeubles résidentiels à Copenhague (83 M€)... –, une stratégie qui se poursuivra au cours des prochains mois. « Nous avons également réalisé quelques investissements dans l'**immobilier coté** en 2023, en prenant position sur certaines foncières », poursuit Arnaud Taverner. Pour mémoire, CDC Investissement Immobilier compte aujourd'hui une quarantaine de collaborateurs, pour un patrimoine de **plus de 10 Md€** situé à 20 % en Europe – une diversification géographique entamée il y a trois ans.
