

Batipart s'active sur un marché immobilier au ralenti

En un an, le groupe familial a déployé près d'un milliard d'euros en acquisitions, dont celle de l'hôtel Pullman Tour Eiffel, et levé 1,3 milliard de financements hypothécaires. En se montrant opportuniste.

Publié le 27 juillet 2026 à 15:25

[Alexandre Garabedian](#)

Directeur de la rédaction



Vue de l'hôtel Pullman Tour Eiffel, racheté en avril 2026 - Batipart

Batipart Europe déploie sa stratégie tambour battant. Le pôle immobilier européen de la famille Ruggieri – présente également en Afrique et en Amérique du Nord au travers de deux autres structures – a mené ces derniers mois plusieurs transactions marquantes, tout en refinançant la majeure partie de la dette de ses actifs hypothécaires. En près de 30 ans, le discret groupe a bâti un portefeuille de près de 5 milliards d'euros, [en n'hésitant pas à investir à contre-courant](#), dans trois métiers : le développement et la transformation de bureaux à Paris et région parisienne, l'hôtellerie (murs et fonds) en Europe, et la détention à long terme d'actifs de rendement.

Début 2025, Batipart Europe s'est fixé une nouvelle feuille de route sous la direction de Ludovic Jacquot, un ancien de Morgan Stanley Real Estate recruté il y a deux ans. Le plan stratégique prévoyait 750 millions d'euros de cessions à horizon mi-2027, une hausse des investissements, et le refinancement d'au moins un milliard de dette, compte tenu des fortes tombées attendues sur la période.

«L'objectif est de réduire un peu le poids de la France dans le portefeuille, pour le ramener autour de 50%, de se diversifier et de reprendre un peu plus de risque, explique Ludovic Jacquot. Lorsque l'environnement est difficile pour le marché immobilier, c'est le moment d'avoir une approche davantage opportuniste.»

Achats à contre-courant

Depuis, la holding a pris de l'avance sur son plan avec environ 600 millions d'euros de cessions. Elle a notamment vendu au printemps 2026 des magasins Leroy Merlin et Bricoman en France et en Italie. Ses investissements, eux, approchent le milliard d'euros en douze mois. Sans compter 250 millions injectés dans des actifs existants, comme la transformation du Club Med de Serre Chevalier, rouvert il y a un an, et la rénovation de deux Center Parcs.



Ludovic Jacquot, directeur général de Batipart

Europe - Batipart

Les dernières acquisitions témoignent de cet opportunisme revendiqué. En avril, il s'est [associé à la Caisse des dépôts et à Société Générale Assurances](#) pour reprendre l'hôtel Pullman Tour Eiffel auprès de Morgan Stanley Real Estate et QuinSpark, qui reste au tour de table. Le bâtiment est loin d'être le plus charmant de la capitale, mais il jouit d'un emplacement idéal. Amundi Immobilier, qui l'avait acquis il y a dix ans via son OPCI Opcimmo, avait dû s'en délester en avril 2024, en pleine crise de l'investissement immobilier, pour seulement 330 millions. L'hôtel a été revendu deux ans plus tard sur la base d'une valorisation supérieure à 400 millions. « *Peu d'investisseurs sont capables aujourd'hui de mener une opération de cette taille* », souligne Ludovic Jacquot. Les nouveaux propriétaires vont investir une quarantaine de millions pour faire passer l'établissement en catégorie cinq étoiles.

Autre transaction parisienne marquante, l'achat avec Sofidy, en avril dernier, de Magnetik, un immeuble de bureaux de 34.000 mètres carrés situé porte d'Orléans. Le prix ferait ressortir un rendement de 13% à 14%, un niveau exceptionnel pour un bien rénové et loué à 96% auprès d'entreprises comme Chronopost. JPMorgan AM et Lasalle avaient essayé à plusieurs reprises de céder l'actif depuis 2020 en diminuant leurs attentes, sans succès.

Batipart Europe s'est également illustré à Madrid, en reprenant avec un consortium d'investisseurs, dont Covéa, un ensemble de bureaux situé près de la gare d'Atocha. Baptisé Prado, il héberge le siège espagnol d'Amazon ainsi que des bureaux de la région et de la mairie. Une opération dont la structuration témoigne de l'agilité du groupe : l'actif était logé aux côtés de terrains, de commerces et de plateformes logistiques dans un véhicule, Ahorro Familiar. C'est ce dernier qui a été acquis pour près de 300 millions d'euros, les autres biens étant revendus dans la foulée.

Des banques au rendez-vous

L'investisseur s'appuie sur des financements hypothécaires apportés transaction par transaction par des pools de banques. Les prêteurs sont français, espagnols ou encore luxembourgeois. Le niveau de levier sur une opération oscille généralement entre 45% et 50%, ce qui, à l'échelle du groupe, implique une dette de l'ordre de 2,5 milliards. Un cadre RSE a été mis en place avec les banques partenaires pour monter des *green loans* dont le coût s'ajuste en fonction du verdissement des actifs.



Fabien Calixte, directeur général finances de Batipart

Europe - Batipart

«En douze mois, nous avons levé environ 1,3 milliard d'euros de dette hypothécaire, dont 550 millions pour nos acquisitions et 750 millions pour refinancer le portefeuille existant, sur des maturités de 5 à 7 ans. Il nous reste un dernier portefeuille, des magasins Leroy Merlin, adossé à environ 200 à 250 millions de dette, dont nous prévoyons de lancer le refinancement début 2027», indique Fabien Calixte, directeur général finances et ancien de BNP Paribas.

Ces prêts, couverts à hauteur de 70%-80% contre le risque de taux, coûtent plus cher que les précédents, montés à l'époque des taux zéro. Mais les banques ne se font pas prier. *«Autant il y a peu d'equity disponible sur le marché pour l'investissement immobilier, autant la liquidité est très importante pour la dette»,* nuance Ludovic Jacquot. *«Plus que les marges, de l'ordre de 150 à 185 points de base au-dessus de l'Euribor pour des maturités de 7 ans, c'est le niveau des taux mid-swaps qui importe désormais aux emprunteurs désireux de se couvrir contre le risque de taux d'intérêt»,* ajoute Fabien Calixte.

Batipart Europe a aussi noué depuis deux ans des lignes de crédit renouvelable (RCF) qui servent à préfinancer certains deals, mais il s'agit du seul financement *«corporate»*. L'émission de placements privés, étudiée par le passé, ou d'obligations, n'est pas au programme. Pour rester le plus manœuvrant possible.