

MBO SPONSORLESS

## Espaces Atypiques finance son expansion

Le réseau d'agences immobilières de biens atypiques, espérant dépasser les 50 M€ de chiffre d'affaires, réalise un MBO sponsorless avec Siparex Intermezzo, afin de se déployer notamment à l'international.

Par **S.D.C.**

Publié le 29 juin 2021 à 17:44, mis à jour le 29 juin 2021 à 20:27 - 33 conseils



**Espaces Atypiques** écrit une nouvelle page de sa croissance avec le soutien de Siparex Intermezzo. Le réseau d'agences immobilières, fondé en 2008 et présidé par **Julien Haussy**, réalise pour la première fois une opération de mezzanine sponsorless, structurée à travers **Siparex Intermezzo 2**. Elle permet d'ouvrir le capital aux **400 collaborateurs** du groupe, parmi lesquels plus de 300 agents commerciaux indépendants. Julien Haussy a opté pour un schéma de financement sponsorless structuré par Siparex Intermezzo, via un **financement obligataire**, permettant dans un premier temps à l'équipe de management (cadres seniors, directeurs d'agences des succursales) d'accéder au capital, puis dans un second temps aux collaborateurs du groupe (salariés non-cadres, franchisés, négociateurs immobiliers). Le fondateur, qui détient aujourd'hui la totalité du capital de l'entreprise, compte céder un **maximum de 15 %**, à travers des actions de préférence. L'opération est complétée par un financement bancaire senior arrangé par BNP Paribas, au montant non dévoilé.

### Une approche différente

Siparex tient également confidentiel son ticket d'intervention, qui se situe plutôt dans le bas de la fourchette de son **deuxième** fonds (entre **3 et 20 M€**). C'est la **cinquième opération** que réalise son véhicule, qui a atteint son hard cap en décembre dernier avec **200 M€** récoltés pour investir dans des entreprises en France et en Europe, réalisant entre 10 et 200 M€ de chiffre d'affaires et entre 3 et 10 M€ d'Ebitda (lire ci-dessous). « Espaces Atypiques, c'est une histoire, des valeurs et une approche différente des métiers de l'immobilier qui nous ont particulièrement séduit, explique **Philippe Dutheil**, directeur associé de Siparex Intermezzo. »

## Un chiffre en croissance

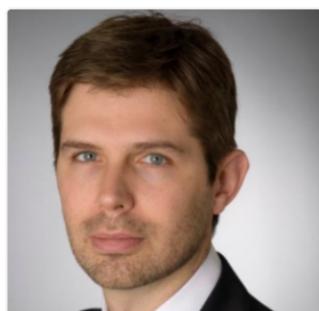


Julien Haussy, Espaces Atypiques

Espaces Atypiques est un réseau d'agences immobilières proposant des prestations de transaction immobilière (conseil, estimation, achat, vente, location), avec la particularité de se positionner sur des biens atypiques.

Lofts, ateliers, maisons d'architecte, et autres biens de caractère sont son terrain de jeu privilégié. Le groupe dispose aujourd'hui d'un réseau de **58 agences immobilières**, dont 22 en propre et 36 en franchise réparties sur une grande majorité du territoire français (50 départements), avec une présence sur les grandes métropoles. Ces trois dernières années, Espaces Atypiques a ouvert 33 nouvelles agences, faisant progresser le **chiffre d'affaires du réseau en moyenne de 50 % par an**, pour atteindre les **32 M€** à travers 1 500 transactions réalisées en 2020. Cette année, le groupe table sur un volume supérieur à **41 M€** via 2 000 transactions réalisées en succursales ou en franchises. « Nous voulons continuer à enregistrer une croissance de 20 à 30 % chaque année, souligne le président. En 2022, nous espérons dépasser les **50 M€** de chiffre d'affaires pour le réseau. »

## Cap sur l'international



Philippe Dutheil, Siparex Mezzanine

Avec le soutien de Siparex Intermezzo, Espaces Atypiques va actionner plusieurs axes de croissance. Le premier vise à continuer de renforcer son **maillage sur le territoire français**, avec l'ouverture de nouvelles agences en propre et en franchise, et de nouveaux

territoires. Deuxième axe de progression : la diversification et le développement de nouveaux services autour de la transaction immobilière, comme la location saisonnière, la chasse immobilière, le repérage ou encore des prestations de conciergerie. Une diversification qui se fera par croissance organique. Enfin, **troisième axe de développement** : l'ouverture à l'**international** du réseau. Le groupe, qui n'est pas présent en dehors des frontières

françaises, avait entamé cette réflexion en 2019, avant de s'interrompre avec la crise. « Nous allons privilégier dans un premier temps des pays comme la Suisse, la Belgique et ceux d'Europe du Nord, pour développer des "masters franchises", en concédant tout ou partie d'un pays à des partenaires, qui ouvriront eux-mêmes des agences en succursale ou en franchise, explique Julien Haussy. D'ici cinq ans, l'international pourrait ainsi représenter **30 %** du chiffre d'affaires. »

[LIRE AUSSI](#)

→ [Siparex Intermezzo 2 atteint son hard cap \(21/12/2020\)](#)

France ▼ Île-de-France ▼ Immobilier & construction, bâtiment

Voir la fiche de : [ESPACES ATYPIQUES](#)

Voir la fiche de : [SIPAREX MEZZANINE](#)

### Les intervenants de l'opération ESPACES ATYPIQUES

**Société cible** ESPACES ATYPIQUES

**Acquéreur ou Investisseur** MANAGERS

**Cédant** FONDATEUR(S)

**Acquéreur Avocat Corporate** VILLECHENON , Tristan Segonds , Gilles Roux , Martin Kyuchukov-Roglev

**Acq. DD Juridique et Fiscale** D'ORNANO + CO. , Yann Auregan

**Acq. DD Sociale** D'ORNANO + CO. , Yann Auregan

**Acq. DD Financière** D'ORNANO + CO. , Nicolas Bayle , Grégoire Longou

**VDD Financière** SQUARENESS , Antoine Fléchais , Pierre Gauche

**Société Banquier d'Affaires / Conseil M&A** IN EXTENSO FINANCE & TRANSMISSION , Mickaël Fitoussi , Quentin Gros , Léa Maupu

**Société Avocat d'Affaires Corporate** LAMARTINE CONSEIL , Fabien Mauvais

**Société Avocat d'Affaires Fiscalité** MAMOU & BOCCARA (LM AVOCATS) , Laurent Mamou

**Dette** BNP PARIBAS (FINANCEMENT) , Sandra Llongario , BRED BANQUE POPULAIRE , Vincent Goubin

**Dette Avocat** VOLT ASSOCIES , Alexandre Tron

**Dette Mezzanine** SIPAREX MEZZANINE , Philippe Dutheil , Damien Boca

**Conseil Financement** IN EXTENSO FINANCE & TRANSMISSION , Yoann Melloul

Voir la fiche détaillée de l'opération

[Véhicule]

**Nom du véhicule** SIPAREX INTERMEZZO 2

**Société de gestion** SIPAREX MEZZANINE

**Investisseur(s) du fonds** FAMILY OFFICES , INVESTISSEURS  
INSTITUTIONNELS - LP'S

**Conseil juridique structuration de fonds** GIDE

[Voir la fiche détaillée du véhicule](#)

## À LA UNE



**900.care se fait mousser**



**Vertbaudet s'équipe avec un nouveau fonds**



**Bridge se refait une santé**

© CFNEWS.NET 2021