

S P É C I A L P L A C E M E N T S
IMMOBILIER

HÔTELLERIE MAMA SHELTER ET LES INVESTISSEURS

A Paris, l'hôtel branché et abordable, dernier bébé de Philippe Starck, a réussi son pari. Le concept va être décliné à Marseille, puis à Lyon.

Installer un lieu branché et convivial à la fois dans un quartier inattendu, c'était le pari de Cyril Auizerate, l'un des fondateurs du Mama Shelter, un pro de l'immobilier et amoureux de la nuit, également propriétaire de la salle de concerts La Flèche d'Or, de l'autre côté de la rue de Bagnollet. Pari réussi, puisque l'entrepreneur (à l'origine de Bercy Village), qui s'est associé dans cette aventure avec Serge Trigano et le designer Philippe Starck, est aujourd'hui en passe de décliner son concept en province. Les trois compères sont actionnaires de la société, ils détiennent les parties communes et ont revendu les chambres à des investisseurs. Un autre actionnaire est venu les rejoindre en décembre dernier, Michel Reybier, l'homme qui a fait fortune avec Justin Bridou et Cochonou et est notamment propriétaire des hôtels La Réserve (Genève et Saint-Tropez).

Les prochaines implantations du Mama Shelter sont prévues à Marseille (ouverture en septembre 2011), puis à Lyon un an plus tard. Sept Mama Shelter sont annoncés d'ici à 2012 (Bordeaux, Strasbourg, Lille, Toulouse...). Qu'est-ce que cet hôtel a de plus qu'un autre ? Il est différent. Une fois franchies les portes (ouvertes en septembre 2008), le visiteur se retrouve dans un lieu branché, mais sans ostentation et avec humour. Au plafond, des tags légers d'artistes du quartier ; pour s'asseoir, des fauteuils imitant des rochers ; au sortir de l'ascenseur, un gigantesque miroir donnant les informations du jour (menus, météo). Dans les chambres, un écran Apple tient lieu de télé.

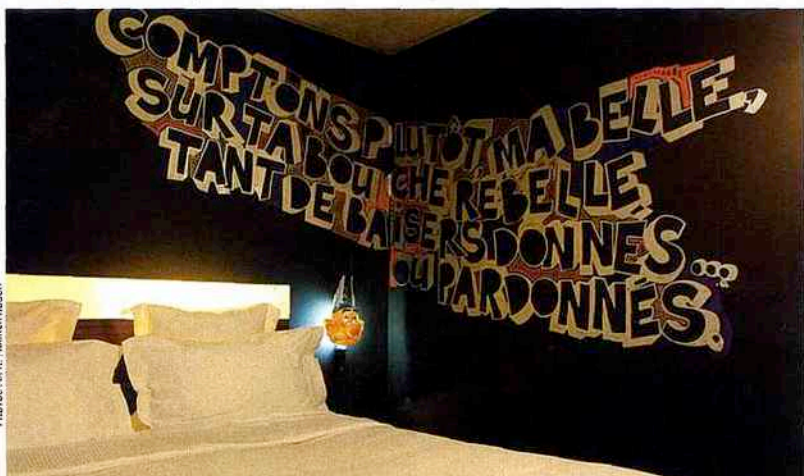
« Il a été développé pour nous ; le client a ainsi un accès gratuit à internet, peut suivre ses programmes préférés comme sur une télévision classique et se prendre en photo dans la chambre », explique Cyril Auizerate, qui mène la visite. Certes, les chambres standard ne sont pas immenses (20 mètres carrés environ), mais la déco détonne. La salle de bains assure le concepteur, d'aussi haute qualité que dans les meilleurs hôtels. Et près du bar, un baby-foot où on peut jouer à huit est là pour mettre un peu d'ambiance. Le

Mama Shelter (6 200 mètres carrés et 172 chambres à Paris), ce sont ainsi des idées neuves et des partis pris tranchés. « On ne laisse pas indifférent, on aime ou on n'aime pas, mais ceux qui aiment reviennent souvent », explique Cyril Auizerate. Au menu, à Marseille, un barbecue géant autour de la piscine, à Paris, en plus du restaurant de quelque 300 couverts, devenu une adresse « in » parisienne, une pizzeria abordable vient d'ouvrir ses portes pour attirer les gens du quartier qui



n'osaient pas pousser la porte. En prime, des concerts en fin de semaine. Car le Mama Shelter veut mélanger les gens, ceux du show-biz (Beyoncé y a dormi... avec sa maman), ceux du quartier, les commerciaux en déplacement et les touristes. Le tout pour des prix serrés (79 à 169 euros, à Paris, pour une chambre standard). Et la mayonnaise a pris.

« Le taux d'occupation dépasse 65 %, le chiffre d'affaires de 10 millions d'euros pour la première année est deux fois celui prévu dans le





Réunir des commerciaux en déplacement, des touristes étrangers, des Parisiens en quête d'ambiance conviviale et des habitants du quartier, voilà le pari de Cyril Aouizerate, Serge Trigano et Philippe Starck. Un pari qui peut devenir un placement pour certains investisseurs immobiliers.



business plan », explique Cyril Aouizerate. L'endroit a été classé parmi les 50 meilleurs hôtels d'affaires du monde par *Wallpaper* et *Fortune Magazine*, et meilleur hôtel 2009 par *Travel+Leisure*. Philippe Starck y a mis sa patte, Serge Trigano, son savoir-faire, et Cyril Aouizerate, ses idées parfois décalées. Exemple : le drapeau blanc de l'entrée. « *C'est une de mes idées, il faut apaiser les tensions dans notre société, c'est ce que symbolise ce drapeau... même si personne ne comprend pourquoi il est là* », admet-il, amusé.

Un placement immobilier de diversification

La nouvelle aventure du trio se passe à Marseille. Le Mama Shelter du Sud est lancé. Il aura 127 chambres. « *Nous avons pour l'instant commercialisé environ 60 % de l'hôtel à Marseille* », explique José Zaraya, président d'Expert & Finance, qui vend auprès des investisseurs l'hôtel de Marseille (rue de la Loubière, près du cours Julien) et fera de même pour celui de Lyon (dans le VII^e arrondissement, non loin de la place Jean-Macé). La cible ? « *Ce sont des investisseurs qui disposent d'une certaine surface financière et peuvent immobiliser leurs capitaux puisqu'ils signent un bail de vingt ans* », explique d'emblée José Zaraya, qui propose plusieurs montages financiers (en LMNP, loueur en meublé non professionnel ou loi Bouvard).

« *Ceux qui ont un statut ancien de LMP, loueur en meublé professionnel, peuvent être intéressés. Les personnes qui cherchent des revenus complémentaires différés en vue de leur retraite peuvent l'être aussi. Ils achètent alors souvent à crédit et souvent dans le cadre de la loi Bouvard avec une réduction d'impôt de 25 % étalée sur neuf ans et la récupération de la TVA* », explique-t-il. Le montant de l'investissement initial débute à 134 000 euros hors taxes et la société annonce une rentabilité TTC de 4,7 %. « *C'est un placement de diversification dans une stratégie patrimoniale* », résume José Zaraya.

■ CAROLE PAPIAZIAN