

L'ALLEMAGNE, DEUXIÈME MARCHÉ POUR PRIMONIAL, APRÈS LA FRANCE

« Avec 3,6 milliards d'euros d'actifs Primonial est désormais un acteur significatif de l'immobilier de santé en Allemagne et compte encore s'y renforcer »

*Entretien avec Laurent Fléchet,
Directeur Général délégué du groupe Primonial
en charge de l'activité immobilière*



L'Allemagne représente aujourd'hui le deuxième marché pour Primonial, après la France.

Dès 2012, Primonial REIM, société de gestion de portefeuille immobilier, filiale du groupe Primonial, entame une diversification vers l'immobilier de commerce, puis vers l'immobilier de santé.

À partir de 2015, Primonial REIM élargit son univers d'investissement à la zone euro : Belgique, Italie et Allemagne, en s'appuyant sur des partenaires opérationnels locaux (Codabel AM pour le Bénélux, EC Advisors pour l'Allemagne).

En 2016, Primonial REIM franchit un cap décisif dans son virage stratégique vers l'immobilier de santé. Les fonds gérés par Primonial REIM détiennent près de 200 établissements (EHPAD, cliniques SSR, MCO, laboratoires, établissements psychiatriques, résidences seniors, maisons médicales) en France, en Allemagne et en Italie, pour une valeur supérieure à 3 milliards d'euros (droits inclus), ce

qui en fait l'un des principaux gérants européens d'actifs en immobilier de santé.

« Nous avons commencé à investir en Allemagne fin 2016 – début 2017, et nous gérons à ce jour 2,4 milliards d'euros d'actifs, essentiellement en immobilier de santé. Le succès de la collecte des fonds gérés par Primonial REIM en France nous a amenés à diversifier nos actifs et à investir hors de l'hexagone. Nous avons ainsi créé notre propre équipe de Property Management, Primonial Immobilien, qui intervient sur tous nos actifs en Allemagne », commente Laurent Fléchet, Directeur Général délégué du groupe Primonial en charge de l'activité immobilière.

« Primonial a ensuite souhaité renforcer sa présence en Allemagne en se développant outre-Rhin. Pour ce faire, nous avons acquis fin 2017 plus de 90% du capital de la société AviaRent Capital Management, qui crée et gère des fonds pour le compte d'investisseurs institutionnels dans les secteurs de la santé et du résidentiel en Allemagne, avec un montant d'encours sous gestion qui s'élève à 1 milliard

COLLECTE GROUPE PRIMONIAL EN 2018

- **9,71 milliards d'euros** de collecte brute réalisée en 2018
 - 5,70 milliards d'euros pour le compte de clients particuliers
 - 4,01 milliards d'euros auprès des Institutionnels
- **36,79 milliards d'euros** d'encours gérés ou conseillés au 31.12.2018 (+57% vs. 2017)
 - Collecte Nette 2018 : **5,50 milliards d'euros**

d'euros. Ainsi, l'exposition du groupe Primonial en Allemagne – via les fonds Primonial REIM et AviaRent – représente 3,6 milliards d'euros d'actifs », précise Laurent Fléchet.

« Primonial est désormais un acteur significatif en Allemagne et nous comptons encore nous renforcer, grâce à l'important travail de développement réalisé par les équipes d'AviaRent et de Primonial », note notre interlocuteur.

« AviaRent couvre une zone géographique qui s'étend de l'Allemagne à l'Autriche, où nous avons acquis en 2018 un portefeuille de Nursing Homes (résidences pour personnes âgées) d'une valeur de près de 60 millions d'euros », ajoute-t-il.

« L'investissement dans le secteur de la santé faisait déjà partie de notre stratégie. Dès 2013, nous avons investi dans des actifs portés par des fortes tendances démographiques (le vieillissement de la population pour la santé et le fort besoin en logements pour le résidentiel) plutôt que d'investir uniquement dans l'immobilier de bureau, secteur dont le risque est davantage corrélé à la croissance économique du pays.

L'Allemagne est un marché qui bénéficie d'une vraie profondeur et d'une taille significative, mais plus éclaté que le marché français, notamment dans le secteur des Nursing Homes. Les grands exploitants, comme Korian, Orpéa, Domus Vi, Collisée sont des groupes français, dont la présence a permis de consolider plus rapidement le marché hexagonal, alors que l'Allemagne compte davantage d'opérateurs, mais de taille plus modeste... Cependant, une grande consolidation du marché est en cours actuellement, et l'Allemagne devrait très rapidement rattraper son retard... », détaille Laurent Fléchet.

« Nous avons souhaité acquérir AviaRent et avoir des équipes de Property Management en Allemagne car nous avons la conviction que chaque marché, quel que soit le pays, doit être appréhendé avec une approche et une expertise locale. Primonial REIM peut ainsi s'appuyer sur les conseils des équipes allemandes pour être opérationnel outre-Rhin. « En Allemagne, la réglementation et la structuration du marché sont différentes de ce que nous connaissons en France. C'est la raison pour laquelle nous avons besoin de professionnels locaux pour bien comprendre et intégrer les spécificités de ce marché. Aujourd'hui, le groupe compte plus d'une cinquantaine de collaborateurs en Allemagne », souligne Laurent Fléchet.

Selon lui, Primonial va continuer à se renforcer sur deux classes d'actifs en Allemagne : la santé et le résidentiel (notamment le co-living). « Nous avons une vraie expertise dans ces domaines grâce aux équipes d'AviaRent et aux équipes parisiennes de Primonial REIM », note notre interlocuteur.

Quant à la stratégie d'investissement, le groupe visera les actifs « core » et « core + ».

« Nous intervenons dans un secteur en pleine mutation, ce qui implique de redoubler de vigilance quant à l'évolution des besoins et des attentes des utilisateurs, en particulier dans le commerce et le résidentiel. Investir en immobilier commercial comme on le faisait il y a 10 ans en privilégiant des baux très longs et sécurisés nous paraît être une mauvaise approche. De la même manière, investir en immobilier résidentiel sans tenir compte des besoins de la population et des problématiques des loyers, comme celles auxquelles nous avons assisté dans des villes comme Berlin, n'est pas une bonne idée. Les sociétés de gestion, d'épargne collective se doivent non seulement d'apporter des solutions, mais notre rôle consiste également à anticiper les évolutions de nos marchés, pour proposer à nos investisseurs des produits performants dans les années à venir », estime Laurent Fléchet.

Aujourd'hui, le groupe Primonial est également présent en Belgique (le premier pays où il s'est implanté), au Luxembourg et souhaite se développer en Italie.

« L'implantation du groupe à l'international ne se fait pas uniquement par le biais d'acquisitions. En Italie, par exemple, nous avons décidé de créer notre propre structure et nous sommes en train de recruter une équipe, comme nous l'avons fait au Luxembourg », Mais dans certains pays, comme l'Espagne ou l'Irlande, la logique est aujourd'hui différente. Nous détenons déjà des actifs mais n'avons pas une taille suffisante pour le moment pour décider de nous y implanter », précise-t-il.