

STRATÉGIE

PRIMONIAL CONCENTRE SA FORCE DE FRAPPE DANS LES INFRASTRUCTURES SOCIALES



LAURENT FLÉCHET

directeur général délégué en charge du pôle immobilier du groupe, Primonial

 Pour en savoir plus sur Laurent Fléchet

Le gestionnaire d'actifs dégage un nouveau véhicule institutionnel paneuropéen dédié aux infrastructures sociales, englobant principalement l'immobilier de santé, d'éducation, mais aussi de l'immobilier résidentiel « *abordable* ». Laurent Fléchet, directeur général délégué en charge de l'activité immobilière du groupe, dévoile les coulisses et les ambitions de ce fonds visant un encours de 1,2 Md€ lancé au cœur de la crise sanitaire.

Par Aurélien Jouhanneau  - Photo : © Philippe Matsas

Alors que certains pays européens se déconfinent suite au Covid-19, début juin, Primonial rebondit sur les questions de santé publique en lançant un nouveau fonds baptisé ESI. « *Si nous avons bâti les fondations de ce véhicule bien avant le début de la crise sanitaire, cette dernière a révélé le besoin vital d'infrastructures sociales, qu'elles soient de court ou de long séjours* », avance Laurent Fléchet, directeur général délégué en charge du pôle immobilier du groupe. Fort de sa diversification dans le domaine de la santé – soit 8 Mds€ sur un total de 24 Mds€ d'actifs immobiliers sous gestion –, Primonial choisit logiquement de déployer ESI à l'échelle paneuropéenne. Dont une surpondération du fonds pour les pays du Nord (France, Autriche, Allemagne ou encore les Pays-Bas). « *Pour atteindre une taille critique et toucher le plus grand nombre d'investisseurs institutionnels qui ne sont pas des spécialistes de la santé, nous n'avons pas d'autre choix que de jouer la carte de l'euro-péanisation*. » Pour convaincre les zinzins à investir dans ESI, le groupe possède un autre atout de taille : des équipes locales très aguerries à ce type d'immobilier. Que cela soit en fund, asset ou property management. « *Rien qu'en France, nous avons réalisé, avec Icade, la moitié des investissements sur cette typologie d'actifs entre 2018 et 2019* », tient à rappeler Laurent Fléchet.

Gérée par Primonial Luxembourg, la Sicav ESI s'appuie sur les différentes sociétés de gestion immobilières du groupe – dont Primonial REIM en France et AviaRent en Allemagne pour le *sourcing* des actifs immobiliers et la levée d'*equity*. Sur le front des typologies d'actifs visées, le fonds s'exposera en très grande majorité (80%) à l'immobilier de santé et à l'hébergement des séniors, 15% sur l'éducation (écoles,

crèches...) et 5% en logements abordables. « *Nous regardons des produits existants comme les Vefa*. » Dans sa besace, ESI compte d'ores et déjà 23 actifs de santé allemands et autrichiens pour 293 M€. Un pipeline de plus de 140 M€ portant encore sur des ensembles de santé dans l'Hexagone et aux Pays-Bas a aussi été identifié. « *Le closing de ces investissements sera réalisé avant septembre 2020* », précise Laurent Fléchet.

Cash and cash de 5%

Pour inciter les institutionnels à allouer une partie de leurs liquidités dans ce véhicule, Primonial table, en retour, sur un taux de distribution annuel de 5%. « *Dans un contexte économique incertain où les investisseurs sont à la recherche de rendements réguliers avec une volatilité maîtrisée, ESI répond à cette attente en conjuguant investissements à valeur*

« Dans un contexte économique incertain où les investisseurs sont à la recherche de rendements réguliers avec une volatilité maîtrisée, ESI répond à cette attente en conjuguant investissements à valeur ajoutée financière et sociale »

ajoutée financière et sociale », appuie Laurent Fléchet. Visant un encours de 1,2 Md€ à l'horizon 2022, ESI restera un fonds ouvert sans durée de vie préétablie. « *Si nous n'avons pas de taille cible, nous prévoyons dans les 12 mois une taille de plus de 1 Md€ compte tenu des premières sollicitations d'investisseurs institutionnels*. » Dans l'attente de pouvoir franchir ce palier symbolique, le directeur général délégué en charge du pôle immobilier du groupe Primonial concède qu'il restera, avec ses équipes, « *très vigilant* » sur la collecte et la qualité des investissements réalisés pour ESI. S'il se garde bien de livrer le nom des zinzins présents dans le véhicule, Laurent Fléchet lève le voile sur leur nationalité. À savoir : deux Français et un Allemand. « *Nous parions également sur le besoin de diversification des institutionnels nord-américains et asiatiques dans les prochains mois*. » ■