

[M&A](#) | [M&A corporate](#)

Pourquoi Primonial fait le choix d'Altarea

Le spécialiste de l'épargne immobilière et de la gestion d'actifs, aux 30 Md€ gérés pour compte de tiers, ouvre une nouvelle page de sa croissance, en intégrant Altarea.

Par S.D.C. [@cfnews-immo](#)

02/07/2021 à 13:19 / Mis à jour le 02/07/2021 à 18:16

4 minute(s)

Le One Monceau, siège de Neuflize OBC dans le QCA de Paris. © Cyrille Dubreuil



Stéphane Vidal, Primonial

En intégrant Altarea, Primonial écrit un nouveau chapitre de son histoire, jalonnée ces dernières années par le soutien d'investisseurs financiers, entrés à travers de multiples réorganisations de capital (lire notre encadré à ce sujet ci-dessous). Le spécialiste de l'épargne immobilière et de la gestion d'actifs immobiliers, aux 30 Md€ gérés sur ce marché pour compte de tiers, entre aujourd'hui dans l'univers de l'immobilier coté, celui d'Altarea, foncière dont la capitalisation boursière dépasse les 3 Md€. Alain Taravella, fondateur et dirigeant d'Altarea, est à l'origine de ce grand mouvement stratégique, qui vise à acquérir la totalité du capital de Primonial pour 1,9 Md€. Le groupe, présidé par Stéphane Vidal, va entrer dans une nouvelle ère, en intégrant un groupe doté, comme lui, d'un ADN très entrepreneurial et surtout, appelé à être désormais présent sur toute la chaîne de valeur immobilière. De quoi démultiplier sa force de frappe. « Le groupe que nous allons former n'a pas d'équivalent en Europe, rappelle Laurent Fléchet, directeur général délégué de Primonial. Ensemble, nous allons être capable de créer, d'innover et de répondre à tous les bouleversements que connaît le marché immobilier. »

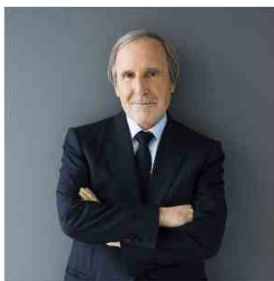
Bientôt un fonds value-add



**Laurent Fléchet, Primonial**

« Chez Primonial, nous avons toujours été à l'écoute de nos clients, en nous positionnant notamment sur des immeubles de bureaux en étant convaincus que la compression des taux était devant nous. En investissant dans la santé très tôt, ou en revenant sur le résidentiel, deux marchés très prisés depuis l'apparition de la crise sanitaire. Aujourd'hui, nous sommes tous impressionnés par la vitesse à laquelle les choses évoluent dans nos modes de travail, nos modes d'habitation, nos logiques de consommation... Avec Altarea, nous voulons créer de la valeur pour nos clients et nous avons la capacité de créer quelque chose de nouveau. » Primonial compte notamment s'appuyer sur le savoir-faire de la foncière cotée en matière de *value-add*, et pourrait à ce titre réfléchir à un fonds dédié à la création de valeur innovant en Europe. « Nous devons appréhender le commerce dans ses différentes typologies en intégrant les mutations à l'œuvre et les formats émergents qui vont s'imposer dans les prochaines années, au service de l'expérience client, souligne Laurent Fléchet. Nous allons donc capitaliser sur nos savoir-faire et travailler ensemble avec Altarea sur ces sujets pour continuer à innover et à faire la différence sur le marché. »

Une force de frappe qui se mesure en chiffres

**Alain Taravella, Altarea.**

Pour évaluer la force de frappe de ce qui constitue le M&A de l'année sur le marché immobilier, quelques chiffres : Primonial, c'est 55 Md€ d'actifs gérés ou conseillés (dont 13 Md€ pour La Financière de l'Echiquier) ; une présence dans plusieurs pays en Europe (France, Belgique, Luxembourg, Allemagne, Italie) ; 4 Md€ de collecte annuelle moyenne auprès des particuliers et des institutionnels entre 2017 et 2020, et 2,1 Md€ collectés de janvier à mi-juin 2021 ; une clientèle composée de 50 % particuliers et 50 % d'institutionnels ; un objectif de 50 Md€ d'actifs immobiliers sous gestion à horizon 2025. De son côté, Altarea, c'est 5,2 Md€ d'actifs immobiliers logés dans la foncière, principalement investis dans le commerce, ainsi que 19 Md€ de projets en *pipeline*. En intégrant Primonial, la foncière cotée va être organisée autour de deux métiers : l'investissement en direct et l'*asset management*, représentant 60 % de l'Ebitda consolidé ; et le développement (40 %). Le groupe sera aussi le premier distributeur de supports d'investissement immobiliers de France, avec une capacité de placement de produits immobiliers de 7 à 9 Md€ annuels répartis entre les produits (pierre physique et pierre-papier) et les clients (institutionnels et particuliers). « Grâce à Primonial, nous proposerons une plateforme unique de produits et solutions sur l'ensemble des métiers,





des classes d'actifs et des marchés de l'immobilier, souligne Alain Taravella. Dans un environnement de taux bas, la croissance du groupe sera désormais soutenue par la dynamique du marché de la transformation urbaine et par celle du marché de l'épargne immobilière. »

Retour sur sept années de réorganisations capitalistiques

- Retour en 2014. Cette année-là, [les managers de Primonial finalisent un MBO](#) avec **Crédit Mutuel Arkéa**, qui devient actionnaire à hauteur de 45 %, valorisant le groupe quelque 145 M€ à l'époque.
- En 2015, [Primonial réorganise une nouvelle fois son capital](#), en faisant entrer **Blackfin Capital Partners** et **Latour Capital**, s'adjugeant alors respectivement 17 % et 8 % du capital.
- En 2016, alors qu'il affiche 16 Md€ d'encours, [Primonial organise un nouvel MBO avec, cette fois, un actionnaire majoritaire](#) : **Bridgepoint** à hauteur de 52,5 %, aux côtés de Crédit Mutuel Arkéa et du management (12,5 %). La valeur de l'entreprise grimpe alors à **700 M€** selon nos informations, ce qui en a fait cette année-là le plus important *deal* de *private equity* jamais signé sur le marché français de la gestion d'actifs. Adossé à cet important capital-investisseur, Primonial multiplie les opérations de croissance externe, parmi lesquelles [la reprise de La Financière de l'Echiquier en 2019](#).
- Cette même année, [le gérant d'actifs repart en LBO avec Bridgepoint et Latour Capital](#), regroupés désormais dans une holding commune (67,8 % du capital), à l'occasion de la sortie de son partenaire historique, Crédit Mutuel Arkéa. À l'occasion de son réinvestissement, Latour Capital fédère un groupe de co-investisseurs internationaux : **Aberdeen Standard Investments**, **Grosvenor Capital Management** et **LGT Capital Partners**. **Société Générale Assurances** fait son entrée, avec 17,9 % du capital. Le solde reste entre les mains du management et des salariés de Primonial (13,9 %). Ce LBO bis valorise Primonial de l'ordre de **1,8 Md€**, fort d'un encours géré qui dépasse alors, au global, les 40 Md€.
- En mars 2021, Primonial s'investit un peu plus dans les produits structurés, [en prenant le contrôle de l'Union Générale des Placements \(UGP\)](#).
- En juillet, l'*asset manager* entre en exclusivité avec **Altarea**, pour une acquisition en deux temps, 60 % au premier trimestre 2022 et 40 % au premier trimestre 2024. L'opération représente une valeur d'entreprise de **1,9 Md€**, hors éventuel complément de prix (d'un maximum de 225 M€), soit un multiple de l'ordre de 12 à 13x l'Ebitda moyen des années 2022/2023.

