



TÊTE D'AFFICHE

Primonial veut aussi devenir le leader de l'hôtellerie en Europe

Le gérant d'actifs, qui va passer sous le contrôle d'Altarea, confie ses futurs investissements hôteliers sur le continent à deux figures de ce marché : Dominique Ozanne et Gaël Le Lay, qui viennent de créer Hova Hospitality après avoir quitté Covivio Hotels.

Lire plus tard

Par S.D.C. @cfnews-immo

06/07/2021 à 09:53 / Mis à jour le 06/07/2021 à 18:05

2 MINUTE(S)

TÊTE D'AFFICHE



Primonial continue d'occuper les devants de l'actualité, mais cette fois, c'est la stratégie d'investissement de son pôle immobilier qui est mise en avant. Après avoir annoncé la semaine dernière passer sous le contrôle d'Altarea, le gérant d'actifs concrétise son intérêt pour l'hôtellerie, en signant un partenariat avec deux figures reconnues du secteur : Dominique Ozanne et Gaël Le Lay, le tandem qui a fait le succès de Covivio Hotels pendant près de deux décennies. Les deux investisseurs ont quitté le monde de l'immobilier coté en avril dernier pour créer Hova Hospitality, société spécialisée dans l'hôtellerie, l'hébergement court et moyen séjour et le tourisme (lire ci-dessous). Une annonce qui n'a pas échappé à Primonial. « Lorsque nous avons appris leur départ, nous nous sommes rencontrés, raconte Laurent Fléchet, directeur général délégué du groupe Primonial. Dans l'hôtellerie comme dans les autres classes d'actifs, nous poursuivons une approche pragmatique, avec des hommes au savoir-faire reconnu, sur une classe d'actifs pour laquelle nous avons une forte conviction. Et nous sommes convaincus de la reprise du tourisme dans un premier temps, et du segment *business affair* dans un second temps. »

Partenariat capitalistique





Laurent Fléchet, Primonial

Hova Hospitality va mener à bien les futurs investissements dans l'hôtellerie de Primonial sur le continent, en tant que conseil à l'acquisition. Dominique Ozanne en est le président, Gaël Le Lay le directeur général adjoint. Hova Hospitality va aussi assurer l'accompagnement à l'*asset management* des actifs hôteliers déjà détenus par les différents fonds gérés par Primonial, notamment la SCPI Primofamily. Le portefeuille hôtelier du groupe représente près de 900 M€ d'actifs, sur les 30 Md€ d'encours gérés. Il compte notamment des établissements repris auprès de Covivio Hotels : en 2019, la foncière cotée avait coup sur coup cédé deux portefeuilles de murs B&B à Primonial REIM, l'un de 30 hôtels valorisés 113 M€, l'autre de 58 établissements dont la valeur avait atteint 265 M€ (lire ci-dessous). « Nous avons de fortes ambitions sur le secteur hôtelier et souhaitons devenir un acteur leader en Europe sur cette classe d'actifs, au même titre que ce que nous avons réalisé sur l'immobilier de santé », souligne Laurent Fléchet. Rappelons que sur ce marché, Primonial a réussi à s'imposer en leader en une décennie, en devenant le premier gérant d'actifs européen fort de plus de 9 Md€ d'encours sous gestion. Pour réaliser ses ambitions dans l'hôtellerie, le groupe Primonial a choisi de s'entourer de ces deux partenaires disposant d'une expertise de premier plan : à eux deux, Dominique Ozanne et Gaël Le Lay cumulent plus de 13 Md€ d'acquisitions dans l'hôtellerie, un volume qui compte à l'heure de signer ce partenariat.

Exposition au fonds de commerce



Dominique Ozanne et Gaël Le Lay ont également une très bonne maîtrise de l'exposition au fonds de commerce, un modèle qu'ils avaient développé chez Covivio Hotels, et qui intéresse Primonial. « Nous voulons développer une offre assez large, qui ne se limite pas seulement à la partie immobilière. Nous souhaitons adresser divers niveaux de risque, en structurant des fonds thématiques à destination d'investisseurs institutionnels. Nous allons aussi réfléchir à adresser une clientèle plus *retail*. » Primonial, qui accompagne maintenant depuis quelques années B&B dans son développement, compte continuer à s'exposer au segment économique, tout en regardant les opportunités dans le moyen de gamme. « Nous devrions réaliser 4 Md€ d'investissements en Europe cette année, et l'hôtellerie en fera partie », annonce Laurent Fléchet, qui étudie déjà des dossiers avec Hova Hospitality, avec des signatures envisagées avant la fin de l'année. « Sur le segment du core, la crise a montré que les segments les plus résilients sont l'hôtellerie économique (qui a très bien repris avec des taux d'occupation dépassant en moyenne les 50 %) et les hôtels loisirs, rappelle Dominique Ozanne. En matière de value-add, nous





pourrions nous positionner sur des fonds de commerce dans l'idée de racheter les murs, une typologie d'actifs moins recherchée par les investisseurs. Le groupe Primonial a été l'un des acteurs les plus dynamiques de l'investissement immobilier en Europe sur ces dix dernières années. Avec la reprise du secteur hôtelier, nous sommes convaincus que le moment est opportun pour investir dans ce secteur passionnant dont les fondamentaux sont solides et les perspectives prometteuses. »

