

Un projet unique sur le mar

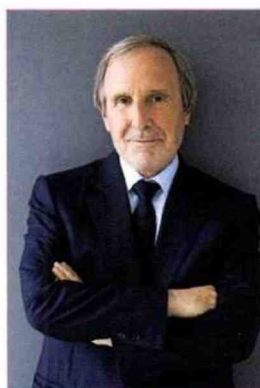
En juin, Altarea est entré en négociations exclusives pour acquérir le groupe Primonial, incluant les activités d'asset management immobilier (30 Md€ sous gestion au 31 mai) et de distribution (12 Md€ d'actifs conseillés) en deux temps : 60 % du capital au premier trimestre 2022, et le solde au premier trimestre 2024. Primonial conservera une participation de 15 % dans la société de gestion la Financière de l'échiquier, le solde étant détenu par les actionnaires actuels et le management. Alain Taravella, président et fondateur d'Altarea, et Stéphane Vidal, président de Primonial, exposent les raisons de ce « mariage » unique en son genre.

Investissement Conseils : Pourriez-vous nous dévoiler les raisons qui ont poussé vos deux groupes à s'unir ?

Alain Taravella : Altarea est un groupe complet dans l'immobilier, puisqu'il agit dans les domaines de la promotion, de l'exploitation et de la commercialisation d'immobilier résidentiel, de commerce et de bureaux, de manière équilibrée entre les investisseurs institutionnels et les particuliers. Depuis plus de vingt-cinq ans, Altarea est un acteur de la ville et de la transformation urbaine. L'acquisition du groupe Primonial nous renforce sur le marché de l'épargne, laquelle va croître en France, et en particulier l'épargne immobilière plébiscitée par les Français. Les besoins de nos marchés respectifs sont

“ L'acquisition du groupe Primonial nous renforce sur le marché de l'épargne, laquelle va croître en France, et en particulier l'épargne immobilière plébiscitée par les Français. ”

— Alain Taravella



Alain Taravella, président et fondateur d'Altarea.



Stéphane Vidal, président de Primonial.

immenses, tant du côté de la transformation urbaine que des demandes des épargnants. Aujourd'hui, nous ne pouvons satisfaire tous les besoins des clients et leurs différentes demandes. Le positionnement de Primonial, un champion de la distribution de solutions d'épargne en architecture ouverte, va nous permettre d'y répondre.

Stéphane Vidal : En 2014, nous avons fait le choix, pour consolider nos positions, de nous diversifier et favoriser notre développement, notamment à travers une politique de croissance externe dynamique, de nous appuyer sur le concours du capital-développement. Ainsi, plusieurs fonds d'investissement nous ont accompagnés pour parvenir à bâtir ce qu'est devenu le groupe Primonial aujourd'hui.

En 2019, nous avons initié ce « retour » partiel vers des industriels de notre secteur, quand Société générale assurances, en direct, et le trio Aberdeen, Grosvenor, LGT nous ont rejoints aux côtés de Latour Capital. L'idée était déjà, à ce stade, d'appuyer notre développement futur sur notre croissance organique forte, de la croissance externe, mais aussi des synergies opérationnelles.

Aujourd'hui, ce mouvement traduit notre volonté de projeter le groupe sur le long terme avec l'accompagnement d'un industriel de premier ordre, facilitant notre capacité à capter les tendances longues de notre marché.

Nous avons connu une solide croissance dans le domaine de l'immobilier, principalement sur des actifs *core* et *core+* en France, puis en dehors de nos frontières. Le rapprochement avec Altarea va nous permettre de nous positionner sur des opérations qui ne rentraient pas dans notre stratégie d'Asset Management jusqu'à présent, augmentant notre profondeur de marché et rendant possible une offre alternative et complémentaire à nos stratégies actuelles pour nos clients *retail* et



ché européen

institutionnels. C'est d'ailleurs également dans cette optique que Laurent Fléchet, directeur général délégué en charge des activités immobilières du groupe Primonial, a signé un partenariat stratégique avec Hova Hospitality récemment, pour nous positionner de manière opportuniste dans le domaine de l'hôtellerie, un marché de long terme dont nous comptons devenir le leader de demain. Altarea disposant également de compétences dans ce domaine.

Côté conseil et distribution, nous allons, par ailleurs, pouvoir élargir la palette de notre offre ouverte aux clients directs et aux mille partenaires conseillers en gestion de patrimoine d'Altarea.

Avec Primonial, Altarea s'ouvre à l'international également...

A. T. : Tout à fait, même si nous avons déjà réalisé des opérations en Italie et en Espagne, Primonial va nous permettre d'étendre notre champ d'action, notamment en Allemagne. Cette ouverture n'est pas que géographique, car le marché de la santé est également un territoire nouveau pour Altarea. Notre offre sera ainsi plus complète pour capter directement l'épargne des Français.

Qu'en est-il de la Financière de l'échiquier dont Altarea n'a pris une participation qu'à hauteur de 15 % ?

S. V. : La Financière de l'échiquier constitue une activité un peu plus éloignée de l'activité principale d'Altarea. En conser-

Stratégie inchangée pour LFDE

La Financière de l'échiquier (13 Md€ d'actifs sous gestion) n'est qu'en partie incluse dans l'acquisition du groupe Primonial par Altarea qui, via Primonial, détiendra 15 % du capital de la société de gestion. Les 85 % restants seront détenus par les actionnaires actuels en direct, à savoir Bridgepoint, Latour Capital, Société générale assurances, ainsi que par les salariés de LFDE qui réinvestiront dans le capital. L'objectif réaffirmé des actionnaires de LFDE est d'apporter tous les moyens nécessaires à la poursuite et à l'accélération de sa stratégie de croissance amorcée depuis 2019, et qui repose essentiellement sur le développement de LFDE en France et en Europe et sur la diversification de ses classes d'actifs et de sa clientèle. Les accords commerciaux et de distribution conclus entre LFDE et le groupe Primonial demeureront actifs et continueront de soutenir cette stratégie. Stéphane Vidal conserve sa fonction de président du conseil d'administration de LFDE en plus de son mandat de président du groupe Primonial. LFDE continuera d'être dirigée par Bettina Ducat, directrice générale, ainsi que par Olivier de Berranger et Bertrand Merveille, directeurs généraux délégués. Le comité exécutif de LFDE reste inchangé.

“ Le rapprochement avec Altarea va nous permettre de nous positionner sur des opérations qui ne rentraient pas dans notre **stratégie** d'asset management jusqu'à présent, augmentant notre profondeur de marché et rendant possible une offre **alternative** et complémentaire à nos stratégies actuelles pour nos clients *retail* et institutionnels. ”

— Stéphane Vidal

vant 15 % de LFDE, Primonial conserve néanmoins le lien avec cette belle entreprise avec laquelle nous avons construit des partenariats étroits en termes d'ingénierie produits et mis en place des synergies commerciales qui ont largement contribué au développement de la société ces trois dernières années. J'en resterai d'ailleurs président du conseil d'administration, au-delà de mon mandat de président du groupe Primonial.

Quels sont vos objectifs à moyen terme ?

A. T. : Nous nous sommes fixé le cap des 50 milliards d'euros sous gestion, d'ici 2025, sachant qu'aujourd'hui le groupe Primonial gère déjà 30 milliards d'euros et Altarea 5 milliards d'euros.

Par ailleurs, j'insiste sur le fait que le groupe Primonial restera un réseau de distribution en architecture ouverte et naturellement davantage ouvert aux produits d'Altarea qu'auparavant. Primonial est né de la distribution et c'est sa force principale. Aujourd'hui, disposer de son propre système de distribution intégré est une sécurité pour l'avenir.

Quels ont été les premiers retours de vos équipes ?

S. V. : Je crois qu'elles ont bien compris notre stratégie et l'opération qui en découle, car je sens un véritable enthousiasme. Nous partageons l'objectif de construire, tous ensemble, quelque chose d'unique en Europe, en nous appuyant sur un partenaire industriel de renom qui n'enlèvera aucune indépendance opérationnelle aux activités du groupe, et qui nous permettra d'envisager le développement de certaines activités nécessitant un temps plus long que celui du capital développement. Primonial renforcera alors son esprit pionnier !

■ Propos recueillis par Benoît Descamps

