

STÉPHANE

VIDAL, président du groupe **Primonial**, revient sur la bataille judiciaire qui l'oppose à Altarea et livre les perspectives du gestionnaire d'actifs.



PHILIPPE MATSAS

« L'immobilier retail sera le grand gagnant de 2023 »

L'année 2022 aura été inédite pour Primonial. Tout d'abord, quel bilan tirer sur les métiers du groupe ?

Nos gérants intervenant sur les marchés cotés ont dû faire face à un contexte particulièrement volatil et peu prévisible. La Financière de l'Echiquier (LFDE) enregistre en 2022 une décollecte nette amplifiée par un effet marché négatif, repositionnant son encours à près de 11,5 milliards d'euros. Le métier de la gestion d'actifs cotés, en avance de phase dans la lecture des évolutions de tendances, aura été le premier à décrocher mais sera le

premier à repartir à la hausse dès cette année. Concernant l'assurance-vie, la collecte a atteint 900 millions d'euros et nos contrats seront enrichis en unités de compte adossées à l'immobilier, le *private equity*, l'infrastructure...

L'immobilier à destination de la clientèle *retail* et les produits structurés devraient être les grands gagnants de 2023. L'activité en immobilier collectif pour les particuliers (SCPI/SCI) s'élève à plus de 2,6 milliards d'euros de collecte brute, représentant une des deux meilleures années de l'histoire de Primonial REIM. Nous serons



Nous affirmons qu'Altarea nous a demandé un important changement de périmètre que nous ne pouvions pas accepter »

tout de même attentifs aux effets du renchérissement du coût de la dette pour les particuliers, dont une partie y investit en souscrivant un crédit. Le second relais de croissance proviendra de l'activité de produits structurés. Pour 2023, notre objectif est de dépasser le milliard d'euros de flux entrants.

Le bilan de l'activité immobilière à destination de la clientèle institutionnelle est évidemment plus mitigé. Ils ont marqué le pas à partir de juin-juillet 2022 en attendant de voir l'impact de la hausse des taux sur les valeurs des actifs. Nous pensons à un retour des institutionnels au cours du premier semestre car de nombreux *club deals* ont été arrêtés pour être relancés post-stabilisation du marché.

Autre événement majeur de l'année, l'abandon par Altarea de ce qui préfigurait la plus grosse opération de fusions-acquisitions dans l'immobilier européen...

Depuis plusieurs années, Alain Taravella, président-fondateur d'Altarea, s'intéresse à notre maison. A cette époque, nous considérons qu'un rapprochement aurait donné une coloration trop immobilière au groupe. C'est pourquoi nous avons privilégié en 2017 l'entrée au capital de fonds d'investissement au profil plus neutre, afin de mener notre politique d'extension de nos activités.

En juillet 2021, l'idée de créer le plus grand acteur global immobilier européen indépendant se concrétise avec la signature d'un contrat de cession en deux temps, permettant une sortie en sifflet à nos trois partenaires Bridgepoint, Latour Capital et Société Générale Assurances. Altarea devait acquérir 60 % du capital du groupe le 2 mars 2022, puis le solde au premier trimestre 2024. Pour LFDE, seule une participation de 15 % (*carve-out* de 85 %) était conservée par Altarea, avec une garantie de prix minimum, puisque nous savions qu'un jour, la nouvelle belle histoire de LFDE s'écrirait ailleurs.

L'affaire a été portée devant les tribunaux. Ce 16 janvier, le montant réclamé par les fonds serait de près de 600 millions d'euros...

Le 22 mars 2022, les fonds actionnaires de Primonial (80 % du capital) puis les associés managers (20 %) ont assigné Altarea devant le Tribunal de commerce de Paris pour lui réclamer réparation des préjudices subis du fait de cette annulation. Ce 16 janvier, les actionnaires institutionnels ont déposé leur demande d'indemnisation revue après évaluation par un expert indépendant. Comme nous l'avons fait pour les associés managers le 21 novembre dernier, en déposant deux jeux de conclusions très importants auprès du Tribunal de commerce de Paris.

Le premier contredit de façon documentée et précise la défense d'Altarea sur le supposé « *retard dans la transmission de la documentation et des éléments chiffrés relatifs aux opérations préalables au closing* ». Les autres conclusions portent sur une demande de serment supplémentaire d'Alain Taravella. Nous avons demandé qu'Alain Taravella témoigne sous serment devant les juges sur les circonstances de l'échec de ce rapprochement.

GROUPE PRIMONIAL

COLLECTE 2022

• PRIMONIAL
-COLLECTE BRUTE

5,7
MILLIARDS D'EUROS

-COLLECTE NETTE

4,1
MILLIARDS D'EUROS

• LA FINANCIÈRE DE L'ECHIQUER (COLLECTE NETTE)

-471
MILLIONS D'EUROS

ENCOURS GÉRÉS OU CONSEILLÉS AU 31.12.2022

57,1
MILLIARDS D'EUROS

ALTAREA A INDIQUÉ LE 16 JANVIER « *CONTESTER FERMEMENT LE BIEN-FONDÉ DE L'ENSEMBLE DES DEMANDES INDEMNITAIRES DES ACTIONNAIRES DE PRIMONIAL* » ET JUGÉ « *EXTRAVAGANT* » LE MONTANT DEMANDÉ.

ALTAREA RÉCLAME DE SON CÔTÉ ENVIRON **150 MILLIONS D'EUROS** AUX FONDS ET MANAGERS ACTIONNAIRES DE PRIMONIAL.

Pour quelle raison ?

Alors que, la veille, Alain Taravella et moi-même mettions le point final au communiqué de presse qui devait sceller notre rapprochement, la société Altarea nous a signifié le 25 février 2022 qu'elle n'était pas en mesure de procéder au *closing* de l'opération le 2 mars 2022, considérant que la sécurité juridique de l'opération n'était pas satisfaisante. Aucune demande formelle de report du *closing* n'a été faite.

Alain Taravella affirme dans une déclaration sur l'honneur que, lors de notre visioconférence du dimanche 27 février, en présence de mon associé Laurent Fléchet et de son directeur de cabinet Baptiste Borezée, nous aurions « *exclu tout report de la date du 2 mars 2022* » prévue pour le *closing*. Nous affirmons qu'Altarea ne nous a pas demandé un report de date pour le *closing* de l'opération signée en juillet 2021, mais un important changement de périmètre que nous ne pouvions pas accepter (un *closing* en une seule fois et un abandon des 15 % de LFDE). Je rappelle que le groupe Primonial est multi-agréé (AMF, DGCCRF, CSSF, et les instances représentatives du personnel du groupe) et que ces agréments demandent entre deux et trois mois pour être obtenus. Il est difficile de croire au sérieux d'une telle proposition dans le délai contraint du 31 mars 2022, date limite de tirage du financement pour réaliser l'opération. Nous disposons d'éléments permettant d'établir ce fait.

Craignez-vous la concurrence d'Altarea, qui vient de créer sa propre société de gestion, Altarea Investment Managers...

Si j'étais moqueur, je dirais que les quinze mois de *due diligence* approfondies, les centaines d'heures de réunions techniques et la large documentation transmise vont aider au lancement de cette nouvelle structure. D'autant plus que son président n'est autre que la personne qui a été l'interlocuteur permanent de tous les opérationnels de Primonial dans cette phase de *due diligence* et qui devait intégrer le groupe Primonial en tant que directeur général délégué à mes côtés pour suivre entre autres les synergies avec Altarea...

Quel avenir pour Primonial maintenant ?

Nous poursuivons notre stratégie fondée sur le développement à l'international, l'élargissement de nos classes d'actifs et l'incessante nécessité d'être innovants pour nous adapter à un contexte de marché qui évolue. L'avenir capitalistique sera un sujet que nous évoquerons à nouveau quand le marché de la dette sera revenu à des niveaux plus acceptables. ■

Propos recueillis par Valérie Riochet



Retrouvez l'intégralité de l'entretien sur www.agefi.fr