

Altarea renonce à l'acquisition de Primonial

La conclusion de cette opération à 1,9 milliard d'euros, annoncée en juin dernier, était prévue ce mercredi.

EMMANUEL EGLOFF  @eegloff

IMMOBILIER Coup de tonnerre dans le paysage financier français. Par un communiqué lapidaire, le géant Altarea a annoncé mercredi matin qu'il renonçait à acheter le géant d'actifs immobiliers Primonial. Cette opération à 1,9 milliard d'euros, annoncée en juin dernier, devait être finalisée ce mercredi. « C'est la stupefaction et l'incompréhension », assure Stéphane Vidal, président du groupe Primonial. « Cette opération était une formidable opportunité stratégique et je suis très déçu que ce projet ne puisse être mené à bien », explique de son côté au Figaro Alain Taravella, président fondateur d'Altarea. C'est pourtant bien lui qui a renoncé au mariage annoncé à quelques pas de l'autel.

Que s'est-il passé entre les deux promis ? « Nous avions prévu d'acheter Primonial un prix élevé et sans garantie de passif, assure Alain Taravella. Une condition était que les vendeurs réalisent un certain nombre d'opérations pour simplifier la structure de la société. Ils ont reconnu avoir pris du retard, mais n'ont pas souhaité décaler la date de la signature définitive, expliquant que ce n'était pas très grave. C'était un risque supplémentaire que je ne souhaitais pas prendre. »

La rupture des fiançailles est analysée de façon différente par les vendeurs de Primonial, les fonds Latour Capital (33,9 % du capital) et Bridgepoint (33,9 %), la Société générale (17,9 %) et le management de la société (14,6 %). « La conclusion de ce deal était



« Cette opération était une formidable opportunité stratégique et je suis très déçu que ce projet ne puisse être mené à bien », se désolé Alain Taravella, président et fondateur d'Altarea. ROMUALD MEIGNIEUX/SIPA

complexe, notamment en raison des opérations à réaliser pour simplifier la structure, reconnaît Stéphane Vidal. Mais nous étions prêts. » Les différents protagonistes comptent demander à un tribunal de trancher le différend.

« Réfléchir à un plan B »

« On regarde ce que l'on va pouvoir faire sur le plan juridique », précise le dirigeant de Primonial. Les actionnaires de la société sont plus directs. La décision d'Altarea est « subite et unilatérale, alors même que l'ensemble des conditions de réalisation de l'opération étaient

réunies », expliquent-ils dans un communiqué. Les actionnaires de Primonial ont donc « décidé de prendre toutes mesures nécessaires pour faire valoir leurs droits ».

L'achat de Primonial par Altarea aurait été une opération originale dans l'immobilier. Altarea est à l'origine une foncière de commerces, qui s'est diversifiée dans la promotion immobilière avec le rachat de Cogedim en 2007. Elle dispose d'un patrimoine de 5,3 milliards d'euros et affiche, pour 2021, un résultat net de 264,4 millions d'euros. Primonial est aussi présent dans l'immobilier, mais

les métiers ne sont pas les mêmes : c'est un spécialiste de l'épargne immobilière et de la gestion d'actifs immobiliers. En 2021, il affichait 44 milliards d'euros d'actifs sous gestion, dont 75 % dans l'immobilier avec une prédominance des bureaux (47 %) et des établissements de santé (31 %).

Malgré ces différences, les dirigeants des deux groupes voyaient de belles opportunités de développement. Depuis l'annonce du projet, en juin, ils se sont ensuite mobilisés pour mener à bien l'opération. Une quinzaine d'avocats ont travaillé de part et d'autre

pour y parvenir. En novembre 2021, Altarea a réalisé une augmentation de capital de 350 millions d'euros afin de financer l'opération. Le 22 février, en publiant ses résultats 2021, la société avait encore exprimé son enthousiasme à l'idée de réaliser l'opération. « Nous avons eu des échanges entre nos équipes jusqu'à jeudi dernier. Puis, ce dimanche, j'ai eu un long échange avec Alain Taravella, qui m'a dit qu'il ne sentait plus le deal », se désolé Stéphane Vidal. De son côté, Alain Taravella explique qu'il ne « pouvait pas imaginer que les vendeurs ne trouvent pas une solution ». Tout en précisant qu'il est désormais trop tard.

Officiellement, aucune des parties prenantes ne met en avant la crise russo-ukrainienne pour expliquer le divorce. « Le contexte externe a-t-il joué ? Je ne sais pas », élide Stéphane Vidal. « Nous étions prêts à prendre le risque de réaliser l'opération malgré le contexte international, assure pour sa part Alain Taravella. Altarea a acheté Cogedim juste avant la crise de Lehman Brothers. Nous savons gérer ce genre de situation. »

Les deux entreprises vont désormais devoir poursuivre leur chemin séparément. Les deux dirigeants estiment pouvoir le faire. « Primonial reste une très belle entreprise et nous allons continuer à faire notre métier », assure Stéphane Vidal. « Nous avons réalisé de solides résultats en 2021. Nous avons de l'argent. Nous sommes en bonne situation pour passer la période actuelle. Mais il va falloir réfléchir à un plan B », reconnaît le fondateur d'Altarea. ■



PRIMONIAL

La conclusion de ce deal était complexe, notamment en raison des opérations à réaliser pour simplifier la structure. Mais nous étions prêts.

STEPHANE VIDAL,
PRÉSIDENT DU GROUPE
PRIMONIAL