

Une stratégie de conviction

Acteur majeur de la gestion d'actifs immobiliers en France et en Europe, Primonial REIM décline dans ses SCPI une stratégie de conviction affirmée qui place l'immobilier au cœur des enjeux citoyens. Rencontre avec Stéphanie Lacroix, directrice générale de Primonial REIM.

Investissement Conseils : Quel est votre ADN ?

Stéphanie Lacroix : Primonial REIM est la société de gestion d'actifs immobiliers, localisés en France et en Europe, du groupe Primonial. Nous créons et gérons des placements immobiliers collectifs de long terme à destination des investisseurs individuels et institutionnels. Nous proposons aux particuliers des solutions d'investissement en SCPI et OPCV, ainsi que des supports en unités de compte immobilières éligibles aux contrats d'assurance-vie (SCI). Nous structurons et réalisons également des opérations immobilières de grande envergure et à forte valeur ajoutée pour nos clients institutionnels français et internationaux au travers de fonds dédiés, notamment des *clubs deals*.

Primonial REIM a été créée en 2011 et fêtera donc ses dix ans l'an prochain. En moins d'une décennie, nous gérons plus de 21 Md€ d'encours au 31 décembre 2019. Un beau parcours, puisque les statistiques de l'Ieif sur les SCPI publiées mi-février confirment notre position de leader en collecte pour les activités retail : sur les 8,6 Md€ de collecte réalisée par l'ensemble des SCPI en 2019, nous représentons 1,3 Md€.

Qu'est-ce qui fait votre singularité ?

S. L. : Notre approche repose sur deux axes : la gestion active mise en œuvre grâce à une relation de proximité avec nos locataires et une gestion de conviction organisée selon des modes opératoires différenciés par classe d'actifs. Nos produits sont, en effet, « purs » depuis l'origine, quant à leurs sous-jacents. Nous proposons quatre véhicules SCPI sur des thématiques clairement identifiées. Une SCPI bureaux, Primopierre, une SCPI commerces, Patrimmo Commerce, une SCPI santé et éducation, Primovie, et une SCPI axée sur l'immobilier du quotidien, le résidentiel et l'hôtellerie, Primofamily.

Chacune de ces solutions d'épargne est pilotée par une équipe dédiée composée de spécialistes de leur classe d'actifs. Nous construisons chacune de nos stratégies en prenant appui sur leurs convictions profondes, fruit de leur expertise, de leur instinct, et de leur expérience.

PREIM est précurseur dans le domaine de la santé...

S. L. : Créée en 2012, Primovie est la première SCPI du marché à s'être orientée vers l'immobilier de santé et d'éducation en France et en Europe. Son patrimoine se compose de crèches, écoles, centres de formation, cliniques, Ehpad... Des secteurs souffrant d'une pénurie



Stéphanie Lacroix, directrice générale de Primonial REIM.

“ Les statistiques de l'Ieif confirment notre position de leader en collecte pour les activités retail : sur les 8,6 Md€ de collecte réalisée par l'ensemble des SCPI en 2019, nous représentons 1,3 Md€. ”

d'offre et peu exposés aux cycles économiques. Nous avons la volonté de faire grandir cette offre afin d'apporter du confort au plus grand nombre. En termes de collecte, Primovie est la première de nos SCPI, avec 610 M€ collectés en 2019. Deux facteurs expliquent cet engouement : c'est un produit différenciant porté par des tendances démographiques favorables et décorrélé des marchés financiers. L'engagement fort de Primovie dans des activités citoyennes et socialement utiles permet au souscripteur de donner du sens à son investissement. Nous venons d'ailleurs d'obtenir l'agrément de l'AMF pour faire de Primovie un fonds de soutien à part entière pour l'hôpital Necker-Enfants malades. Une quote-part des commissions de souscription sera donc reversée directement par Primonial REIM sous forme de don à l'hôpital. Et si Primonial REIM est aujourd'hui leader en Europe de la gestion d'actifs de santé, cela ne se traduit pas seulement par son activité pure d'achats immobiliers. Nous nous démarquons également par notre participation à des groupes de travail pour imaginer, par exemple, l'hébergement du futur pour les seniors et réinventer les espaces où nous vivrons demain.



assumée

Vous êtes également fortement ancrés sur les actifs de bureau...

S. L. Depuis 2008, notre SCPI Primopierre gère un parc immobilier de bureaux neufs ou restructurés, loués à de grandes entreprises internationales. Nous procédons à une sélection très restrictive des actifs, avec un patrimoine basé uniquement en France et presque exclusivement à Paris et en première couronne, le plus gros marché européen de bureaux et celui qui présente le moins de risque. Nous suivons cette politique d'investissement depuis l'origine. Et c'est une stratégie gagnante, puisque nous avons servi un rendement de 5,92 % en 2019. Nous procédons également aux premières cessions des actifs détenus par la SCPI, ce qui augure d'excellentes performances en 2020 pour Primopierre.

La SCPI profite de la dynamique du Grand Paris, avec des opportunités d'investissement porteuses de création de valeur dans le temps. Nous intégrons également une démarche environnementale, une préoccupation qui nous anime depuis l'origine. 75 % de nos actifs sous-jacents sont labellisés.

Nous attendons cette année le label Aspim pour l'ISR des SCPI, et nous sommes confiants dans le fait d'être parmi les premiers à l'obtenir pour notre SCPI Primopierre.

Comment se traduit votre démarche responsable ?

S. L. Elle repose sur trois piliers : les enjeux climatiques, pour lesquels nous avons mis en place des critères d'investissement très sélectifs, basés sur quatre-vingt-dix indicateurs, l'humain et la ville inclusive. Nous croyons beaucoup au renouveau des centres-villes, transformés par de nouveaux usages et de nouvelles façons d'habiter. A cet égard, notre action rue de la République à Marseille – un portefeuille immobilier de 127 000 m² que nous détenons depuis l'an dernier – est emblématique.

Ces convictions sont au cœur de la stratégie déployée par Primofamily. Cette SCPI est axée sur l'immobilier du quotidien : résidentiel et hôtellerie, au sein des grandes métropoles, capitales, et villes ou quartiers parmi les plus dynamiques d'Europe. Créée en 2017, Primofamily a affiché une performance globale de 5,57 % en 2019, confirmant nos convictions pour le résidentiel. La valeur de la part a augmenté de 1,5 %, ce qui traduit une appréciation du patrimoine détenu. Nous sommes d'ailleurs convaincus que, de façon générale, l'appréciation des valeurs viendra du résidentiel. C'est un pari que nous faisons, notamment en raison de l'environnement des taux actuel et de leur compression sur le

marché immobilier résidentiel. Nous avons ainsi pu établir précisément quelles villes, dans le Grand Paris, en France et en Europe, sont intéressantes pour les investisseurs. Dès 2015-2016, le groupe s'est positionné sur ce marché à différents niveaux : sous forme de *clubs deal* ou avec la SCI Primonial Capimmo...

Au cœur des villes, le commerce vit, lui aussi, une restructuration profonde. Depuis 2011, Patrimmo Commerce tient compte de cette réalité et opère une sélection pointue de ses actifs, axée sur le commerce de centre-ville en pied d'immeuble. Une typologie de biens qui fait partie intégrante de la dynamique des cœurs de ville.

Quels sont les modes de souscription de vos SCPI ?

S. L. Les SCPI de Primonial REIM peuvent être souscrites en direct, au comptant ou à crédit, via un contrat d'assurance-vie ou encore en démembrement temporaire de propriété, en acquérant soit l'usufruit, soit la nue-propriété, avec une clé de répartition établie sur cinq, sept, dix ou quinze ans. C'est très processé mais nous restons ouverts.

Si un client souhaite investir en démembrement sur vingt ans, nous étudierons cette possibilité pour lui. Il est aussi possible d'opérer des investissements programmés, mensuellement, semestriellement... Le client peut également choisir de réinvestir les revenus plutôt que de

les percevoir. Le FIA Primonial Capimmo, constitué sous la forme d'une SCI, est un support en unité de compte, uniquement accessible en assurance-vie. Son patrimoine est multi-classes d'actifs et composé de différents sous-jacents, pour un actif net de près de 5 Md€. Sa performance de 4,56 % de rendement net en 2019, doublée d'une volatilité très faible inférieure à 1 %, en fait une excellente alternative au fonds euros. Elle est d'ailleurs plébiscitée par les investisseurs.

Quelles sont vos perspectives pour 2020 ?

S. L. Nous avons d'ores et déjà d'excellentes perspectives, avec un *deal flow* très important et des projets d'investissement sur des biens déjà identifiés. Nous avons collecté plus de 5,3 Md€ en 2019, dont 1,3 Md€ en SCPI. Ces ressources importantes ont été intégralement investies. Primonial REIM est reconnu pour sa capacité à exécuter les affaires rapidement et avec efficacité. Ceci nous permet de gagner la confiance de nos partenaires et de réaliser 60 % de nos *deals* hors marché.

Nous poursuivrons donc cette année nos investissements en Europe, et peut-être aurons-nous même des opportunités en dehors de la zone euro, car le moteur de la démographie et de la métropolisation dépasse clairement ce territoire. Et pour aller encore plus loin, nous visons un objectif de plus de 30 Md€ d'encours sous gestion à horizon 2023 !

■ Propos recueillis par Elisa Nolet