



## INTERVIEW

Grégory Frapet  
Président du directoire  
Primonial REIM

# "Décarbonation : les bailleurs ont un rôle-clé à jouer"

**"Les bailleurs ont un rôle-clé à jouer"; "il y a un alignement entre l'intérêt des investisseurs et l'intérêt collectif" ou encore "échanger avec nos partenaires locataires sur ces problématiques permet d'approfondir la relation, en la faisant porter sur l'usage optimal de l'actif et pas simplement sur une négociation financière" : autant de déclarations de Grégory Frapet à propos de la stratégie de Primonial REIM en matière d'enjeux ESG. Un sujet d'importance pour le président du directoire pour qui "des actifs bien évalués sur le plan ESG seront plus liquides et mieux valorisés en fin de détention"...**

## La crise sanitaire a-t-elle un impact sur le niveau de vos collectes, qu'il s'agisse des privés comme des institutionnels ?

Le volume de collecte a, en effet, été impacté par la crise sanitaire, en général et la période de confinement, en particulier. Sur le marché des SCPI les statistiques du 1<sup>er</sup> semestre 2020 publiées par l'Aspim, font état d'une collecte nette de 3,4 milliards d'euros pour l'ensemble du marché, soit une baisse de 20 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2019. Soulignons, toutefois, que 2019 avait été une année record en terme de collecte avec des niveaux jamais atteints auparavant. A noter aussi qu'il n'y a pas eu d'augmentation significative des retraits.

En ce qui concerne les fonds gérés par Primonial REIM, nous avons réalisé, à fin septembre, une collecte nette de 1,4 milliard d'euros sur nos fonds grand public, malgré la difficulté pratique à commercialiser et les incertitudes liées au contexte sanitaire et ses conséquences économiques. Soit une collecte nette supérieure à celle réalisée en 2018, notre année de référence, sur

la même période. J'en profite pour tirer un coup de chapeau à nos équipes de développement qui se sont fortement mobilisées et qui nous ont permis de conserver notre place de premier collecteur du marché en SCPI. Enfin et surtout, ce niveau de collecte souligne la confiance des épargnants dans nos solutions d'investissement.

Côté investisseurs institutionnels, on note toujours de l'appétit sur du "core/prime" en bureau et sur les actifs acycliques comme le résidentiel ou la santé, offrant une bonne visibilité sur les rendements à long terme. Nous allons concrétiser plusieurs "club deals" d'envergure d'ici la fin de l'année et poursuivre le développement du fonds paneuropéen ESI dédié aux infrastructures sociales. Le volume de ces investissements représente près d'un milliard d'euros.

Au-delà de ces chiffres, rappelons que notre métier, en tant que société de gestion pour compte d'épargnants, consiste avant tout à protéger l'épargne de nos clients. Nous pouvons d'ores et déjà indiquer que nous allons tenir nos engagements 2020 vis-à-vis de nos 70 000 clients porteurs de parts, à la fois sur la distribution d'un complément de revenus réguliers dans le temps et la protection du capital investi à terme.

## Vous a-t-elle amené à revoir votre stratégie d'investissement ?

Non, au contraire. La crise sanitaire que nous traversons nous conforte dans nos choix d'allocation de type patrimoniale. Nos politiques d'investissement ont été construites, dès l'origine, pour faire preuve de résilience face à des chocs économiques majeurs et offrir à nos clients investisseurs un couple rendement/risque optimisé. Le portefeuille que nous gérons repose sur une

diversification à la fois sectorielle et géographique, ainsi qu'une approche très sélective de nos investissements. La qualité prime dans notre démarche : qualité de la localisation, qualité du bâtiment et qualité du locataire.

Sur les 22 milliards d'euros d'actifs sous gestion, près de 90 % sont constitués d'immeubles de bureaux (55 %) "core", localisés à Paris ou en première couronne et loués à des grandes entreprises ; d'immobilier de santé (29 %) exploité par de grands opérateurs privés européens et de logements (4 %). Le reste de notre patrimoine est composé d'une poche de diversification comprenant des murs de commerces (9 %) et d'hôtels (3 %), détenus principalement via un partenariat avec l'un des opérateurs les plus solides du segment économique, B&B Hotels.

Preuve de la résilience de notre patrimoine, le taux de recouvrement des loyers sur l'ensemble de nos classes d'actifs s'élevait à 95 % début septembre, et la dernière campagne d'expertise fait ressortir une valorisation de notre portefeuille immobilier au 30 juin 2020 quasiment identique à celle du 31 décembre 2019.

Nous poursuivons activement notre développement en réaffirmant nos convictions sur nos trois secteurs d'intervention majeurs : l'immobilier de bureaux en Ile-de-France ; l'immobilier de la santé et de l'éducation en Europe ; l'immobilier résidentiel dans les villes européennes portées par une forte demande locative. Les investissements réalisés récemment témoignent de cette stratégie comme l'acquisition du siège de la banque Neufilize OBC au sein de l'immeuble "One Monceau", dans le QCA parisien, pour 400 millions d'euros ; l'acquisition d'un portefeuille



de 14 maisons de retraite en Allemagne pour 140 millions d'euros ou encore la signature d'un partenariat stratégique avec la société in'li en vue du développement d'une offre de logements intermédiaires en Ile-de-France.

### Globalement, que représente, pour vous, l'enjeu de la transition écologique ?

L'immobilier représente 40 % des consommations d'énergie et 20 % de l'empreinte carbone. De ce fait, la transition écologique implique, au niveau mondial, la décarbonation du parc et des processus de construction. Les bailleurs que nous sommes ont donc un rôle-clé à jouer.

Les acheteurs potentiels des actifs que nous détenons aujourd'hui, qui sont généralement des institutionnels de niveau national ou international, sont de plus concernés par le respect de l'Accord de Paris, tant par volonté que par des impératifs réglementaires accrus. Nous sommes donc engagés dans une démarche volontariste de réduire l'empreinte carbone de nos actifs. A titre d'exemple, 100 % de nos acquisitions font l'objet d'une notation extra-financière et nous prévoyons de faire labelliser, d'ici la fin de l'année, notre SCPI de bureau Primopierre. Enfin, au-delà de l'impératif climatique, nous y voyons une opportunité d'enri-

chir le dialogue avec nos locataires sur leur usage de l'immeuble, de réfléchir à l'intégration de nos actifs dans la ville et d'utiliser certaines innovations technologiques sur nos bâtiments. Pour toutes ces raisons, nous estimons qu'il y a un alignement entre l'intérêt des investisseurs et l'intérêt collectif.

### Comment prenez-vous en compte, généralement, l'ISR dans votre stratégie d'investissement ?

Nous tentons d'avoir une vision équilibrée des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). L'ensemble de nos acquisitions fait l'objet d'une note ESG, déterminée par un modèle interne à Primonial REIM, qui inclut 90 critères. Lorsque ces actifs sont acquis par des fonds qui visent une certification ISR, le "monitoring" de la note ESG de l'actif consiste à la faire progresser ou à la maintenir au-delà d'un certain seuil. Cela passe par des travaux, mais pas uniquement. La politique d'engagement, c'est-à-dire la contractualisation avec nos parties prenantes (locataires, facility managers, prestataires de travaux) est essentielle pour faire évoluer les comportements sur des questions comme la gestion des déchets ou de l'eau, par exemple. Le triptyque gagnant de l'ISR c'est : le suivi de la donnée (notamment énergétique),

des travaux ciblés et des évolutions comportementales.

Au 31 décembre 2019, la consommation d'énergie de notre parc de bureaux est inférieure de 8 % au benchmark de l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable, ndlr).

### Et quelles sont les conséquences de cette prise en compte de l'ISR dans vos investissements dans les différentes classes d'actifs ?

La principale retombée financière, à mon sens, se mesurera à la revente des actifs. Des actifs bien évalués sur le plan ESG seront plus liquides et mieux valorisés en fin de détention. Mais dès aujourd'hui, il faut savoir que la simple mesure de la consommation d'énergie permet de mettre en lumière les abus (typiquement, la consommation électrique inutile le soir et le week-end) et de rationaliser significativement les usages. Après avoir bien entamé la maîtrise énergétique sur notre poche bureaux (55 % de notre patrimoine), nous souhaitons déployer la démarche sur les classes d'actifs alternatives, notamment l'immobilier de santé, pour lequel nous nous sentons une responsabilité particulière en tant que premier investisseur en Europe.

### Quels retours de vos clients (investisseurs particuliers comme institutionnels, et locataires) par rapport à votre stratégie en matière d'ISR ?

Les acteurs immobiliers sont en pleine phase d'appropriation des enjeux ISR, avec la parution du Décret Tertiaire en 2019 et la montée en puissance du label ISR pour les SCPI et OPCI, dont le référentiel est paru en juillet 2020. Les investisseurs institutionnels ont des besoins de reporting ISR croissants. Quant à nos partenaires locataires, nous constatons qu'échanger avec eux sur ces problématiques permet d'approfondir la relation, en la faisant porter sur l'usage optimal de l'actif et pas simplement sur une négociation financière. Les grandes entreprises qui forment la majorité de nos locataires ont elles-mêmes des démarches RSE et sont à l'écoute des bailleurs engagés.

Propos recueillis par  
I THIERRY MOUTHIEZ I