



# Rencontre avec Stéphanie Lacroix, Directrice Générale de PRIMONIAL REIM

Détails

Les news

9 octobre 2020

Empty

- Retour sur les conséquences du COVID pour Primonial REIM, leur politique en matière d'ISR et leurs principaux projets pour la fin de l'année 2020.



## Pourriez-vous nous indiquer quels sont les faits marquants de PRIMONIAL REIM depuis le début de l'année (collecte, nouveaux produits, acquisitions, recrutements...)

Tout d'abord, merci de me donner l'opportunité de présenter les faits marquants pour Primonial REIM en cette année marquée par la crise sanitaire à laquelle nous sommes confrontés collectivement et individuellement.

En tant que société de gestion, notre priorité est d'assurer la poursuite de nos activités en préservant l'intérêt de nos épargnants et dans des conditions de sécurité sanitaires maximales pour nos salariés. Pendant la période de confinement, nous avons été très réactifs et déployé immédiatement le plan de continuité des activités pour l'ensemble des entités du Groupe Primonial.

Cette crise nous a conforté dans notre choix d'allocation d'actifs, de type patrimonial. Les fonds de Primonial REIM ont bien résisté grâce à une allocation diversifiée tant du point de vue géographique que sectoriel et aussi des stratégies d'investissement orientées dès l'origine, sur la qualité de la localisation, du patrimoine immobilier et du locataire.

A fin septembre - malgré le coup d'arrêt technique pendant la période de confinement - la collecte nette sur nos fonds grands public s'élève à 1,4 milliard d'euros et le volume de retrait reste à des niveaux identiques que ceux constatés en 2019. Ces résultats soulignent la confiance des épargnants dans les solutions d'épargne immobilière proposées par Primonial REIM.

Grâce à notamment ce volume de collecte, nous sommes restés très actifs sur le marché de l'investissement et avons procédé à plusieurs acquisitions significatives, que ce soit en immobilier de bureau, de santé/éducation ou encore en résidentiel. A titre d'exemple, notre SCPI Primopierre, spécialisée dans l'immobilier de bureau, s'est portée acquéreur d'un ensemble de



29 000 m<sup>2</sup> « Le Valmy » à Montreuil, l'opération la plus importante réalisée sur le marché au 1<sup>er</sup> semestre 2020. Nous avons par ailleurs, d'autres acquisitions emblématiques en cours de finalisation sur l'immobilier de bureaux d'ici la fin de l'année. En immobilier de santé/éducation, les équipes ont réalisé, pour le compte de la SCPI Primovie - leader de son secteur - plus de 167 millions d'euros d'investissement en France, Allemagne et Italie portant sur des résidences seniors, des maisons de retraites ou des Ehpad. En immobilier résidentiel, nous concrétisons nos ambitions de développement. Nous avons signé récemment un partenariat à forte dimension sociale avec l'opérateur in'li qui vise à proposer une offre de logements intermédiaires en Ile-de-France pour les Franciliens de classes moyennes qui rencontrent de plus en plus de difficultés pour se loger. Être un acteur engagé et responsable fait en effet partie de l'ADN de Primonial REIM.

Nous continuons aussi à être très investi sur le volet social en poursuivant nos actions de mécénat auprès des Apprentis d'Auteuil ou encore de l'hôpital Necker. D'ailleurs, notre SCPI Primovie est devenue en 2020 un fonds de soutien puisque pour chaque souscription de nouvelles parts de Primovie, Primonial REIM en tant que société de gestion s'engage pour le compte de l'associé à faire un don à l'hôpital Necker.

## **Pensez-vous que la crise du COVID aura des répercussions sur l'immobilier (si oui sur quel(s) types d'immobilier et à quelle échéance) ?**

L'immobilier a démontré tout au long de son histoire sa capacité à surmonter les chocs économiques majeurs. Ma conviction est que le secteur va jouer une nouvelle fois son rôle d'amortisseur et de valeur refuge sur le long terme.

Si l'on regarde les indicateurs publiés le 30 juin dernier sur le marché des investissements, la dynamique observée avant crise n'a pas faibli avec plus de 15 milliards d'euros investis rien que pour le premier semestre, un niveau supérieur à la moyenne annuelle des dix dernières années. Ce marché est animé par les grands collecteurs d'épargne et les actifs de bureaux *prime* ou *core* restent très recherchés dans un contexte de rareté de l'offre. De plus, les valeurs d'actifs sont soutenues par la politique de baisse des taux. Sur le front du marché locatif, les effets de la crise se font sentir en ce qui concerne les prises à bail. Les preneurs adoptent aujourd'hui une attitude attentiste due à la faible visibilité sur les besoins futurs en m<sup>2</sup>, compte tenu d'un calendrier sanitaire imprévisible. Ces difficultés du marché locatif doivent conduire les gérants à privilégier le maintien des locataires en place et les investisseurs à privilégier des actifs matures loués à des entreprises solvables.

La force des SCPI réside dans leur diversification en termes de nombre et typologie d'actifs, de zones géographiques ou encore de diversité des locataires. Grâce à cette mutualisation, les SCPI sont plutôt bien armées pour affronter cette crise même si tous les secteurs immobiliers ne sont pas exposés de la même façon. Les SCPI investissant dans l'immobilier de bureaux, de la santé et le résidentiel résistent mieux. Celles qui investissent dans les segments immobiliers les plus recherchés, dans des localisations et des immeubles de qualité verront potentiellement leur valeur augmenter à moyen et long terme. Autre facteur favorable aux SCPI de rendement, l'immobilier de bureaux est en tension dans les grandes métropoles et le taux de vacance locative est au plus bas, ce qui constitue un bon indicateur contre un retournement du marché.

Plusieurs arguments militent donc aujourd'hui en faveur d'une augmentation de l'exposition immobilière. Les SCPI offrent un bon couple rendement/risque avec une performance supérieure à celle délivrée par le livret A ou les fonds en euros tout en assurant une volatilité moindre que les marchés financiers.

## **Et les conséquences pour PRIMONIAL REIM ?**

Les politiques d'investissement de Primonial REIM ont été construites, dès l'origine, pour faire preuve de résilience face à des chocs économiques.



Aujourd'hui, sur les 22 milliards d'actifs gérés par Primonial REIM, 90% de notre portefeuille a fait preuve d'une résilience optimale avec 55% de bureaux (occupés principalement par des sièges de groupes internationaux solides), 30% d'immobilier de santé (dont nous avons mesuré l'importance durant la crise sanitaire) et 5% de logements. Les 10% restants sont composés d'actifs de commerces et d'hôtels, par nature plus impactés. Dans un effort national, nous avons pris pendant le confinement des mesures spécifiques, pour accompagner les locataires les plus exposés touchés par les fermetures administratives et aligner leurs intérêts avec ceux de nos porteurs de parts.

Le bilan du 1er semestre 2020 est positif. Sur l'ensemble de nos fonds grand public, nous avons recouvré 95% des loyers et distribué pour le 2e trimestre des coupons identiques au 1er trimestre pour quasiment toutes nos SCPI. Malgré la crise sans précédent que nous traversons, ses effets sur la distribution de dividendes 2020 devraient rester limités. Pour la quasi-totalité de nos fonds, les taux de rendement 2020 seront compris dans la même fourchette qu'en 2019, c'est-à-dire entre 4,03% et 5,92%.

Concernant la valorisation de nos actifs immobiliers, la campagne d'expertise menée au 30 juin dernier, a démontré là encore la résilience de notre patrimoine puisque les valeurs au 30/06 sont à l'identique par rapport à celles du 31/12/2019. Il n'y aura donc pas d'impact négatif en ce qui concerne la valeur des parts des SCPI de Primonial REIM.

Sur l'année 2020, nous allons tenir nos engagements vis-à-vis de nos porteurs de parts à la fois sur la distribution d'un complément de revenus réguliers dans le temps et la valorisation du capital investi à terme.

## **Le Label ISR Immobilier est sorti. Quelle est la politique de PRIMONIAL REIM en matière d'ISR ?**

Nous avons d'abord eu à cœur de construire notre démarche ESG à partir de notre identité d'entreprise. Nous avons donc hiérarchisé nos priorités, par exemple en plaçant les aspects sanitaires et le confort des locataires en priorité. Je rappelle que le groupe Primonial est le premier investisseur en immobilier de santé en Europe avec plus de 8 Mds € d'encours sous gestion.

Nous avons ainsi bâti une grille de notation ESG de nos actifs comprenant 90 indicateurs, déclinée en fonction du type d'immobilier que nous gérons : bureau, clinique, nursing home, commerce, hôtel, logement. Cette grille est notre point de repère pour la mise en place de politiques ESG au niveau de nos fonds. Elle est distincte d'une évaluation purement « business » de nos actifs et couvre des champs techniques (les matériaux du bâtiment, sa capacité à changer d'usage, etc.) et moins techniques (la présence de transports écologiques tels que le vélo, la présence de services supplémentaires pour les locataires tels qu'une salle de sport, etc.).

En complément de la grille de notation des actifs, nous avons entrepris un travail de long terme de mesure et de suivi des consommations d'énergie et de bilan carbone de nos actifs de bureau.

L'ensemble de nos acquisitions aujourd'hui fait l'objet d'une note ESG, déterminée par notre modèle interne.

Au-delà de cette démarche globale sur l'ensemble de notre parc immobilier, nous visons la labellisation ISR pour notre SCPI Primopierre. Capitalisée à plus de 3 milliards d'euros, Primopierre fait d'ores et déjà du score ESG l'un des outils de pilotage de sa gestion. Le monitoring de la note ESG des actifs de Primopierre consiste à les faire progresser ou à les maintenir au-delà d'un certain seuil. Cela peut passer par un plan de travaux ou un travail avec nos parties prenantes (locataires, gestionnaires) pour faire évoluer les comportements et améliorer les usages en ce qui concerne par exemple les déchets ou la consommation d'eau.

Par ailleurs, nous lancerons début 2021, une OPCI qui utilisera la grille ESG de façon discriminante dans sa politique d'investissement, c'est-à-dire qui ne sélectionnera que des actifs de très bonne qualité ESG.



Chez Primonial REIM, nous sommes convaincus que les actifs bien évalués sur le plan ESG seront plus liquides et mieux valorisés. Et donc entre deux fonds de performance égale, c'est celui qui aura les meilleurs standards ESG qui sera choisi par les épargnants !

## Quels sont les principaux projets de PRIMONIAL REIM d'ici la fin de l'année ?

Nous nous sommes fixés trois objectifs majeurs :

1. Restituer à nos 70 000 clients associés les performances immobilières et assurer des revenus réguliers dans le temps ;
2. Poursuivre notre stratégie de développement à l'échelle européenne sur nos trois secteurs d'intervention privilégiés : l'immobilier de bureaux francilien, l'immobilier européen de la santé et de l'éducation, l'immobilier résidentiel dans des villes européennes portées par une forte demande locative ;
3. Intensifier notre démarche RSE et notre politique ISR sur nos fonds avec la labellisation de Primopierre et le lancement de notre nouvelle OPCI ISR en tout début d'année prochaine.