



DOSSIER - CONJONCTURE



« 2021, une année de transition »

GRÉGORY FRAPET
Primonial REIM

« Je suis confiant sur les perspectives pour le secteur immobilier » affirme Grégory Frapet qui qualifie 2021 d'« année de transition entre la crise sanitaire et la reprise économique ». Le président du directoire de Primonial REIM détaille sa stratégie axée sur le résidentiel, l'immobilier de santé/éducation et, bien sûr, le bureau. L'ensemble sous le signe de l'ESG...

Les impacts économiques et financiers induits par la crise sanitaire ont été un stress test grandeur nature pour la classe d'actif immobilière qui a démontré sa résilience, notamment sur la santé et le bureau, qui a vu le retour du résidentiel chez les institutionnels et qui a relevé des situations contrastées. Ainsi, si certains segments de marché ont été impactés par la crise sanitaire, comme l'hôtellerie et le commerce du fait notamment de l'impossibilité pour le public d'y accéder, d'autres ont fait mieux que résister et me confortent dans les choix d'allocation réalisés par Primonial REIM sur les bureaux « core », la santé avec les cliniques et les Ehpad et, enfin, le résidentiel en faisant la part belle au

« build to rent ». L'appétit du marché pour l'immobilier est toujours présent, avec un volume global de 150 milliards d'euros investis en Zone euro en 2020. Sur les actifs de qualité, il n'y a pas eu de décompression des rendements ou des activations de covenants bancaires, comme en 2008. La principale inconnue reste de savoir à quel moment la levée des principales restrictions sanitaires permettra à l'épargne accumulée par les Français de se déverser dans la consommation et l'investissement. Nous imaginons que cette reprise sera d'autant plus forte que cette épargne de 130 milliards d'euros sera libérée. 2021 sera donc une année de transition entre la crise sanitaire et la reprise économique.





Privilégier des relations de grande proximité avec les locataires

Je suis confiant sur les perspectives pour le secteur immobilier et pour Primonial REIM en particulier, au regard des choix stratégiques que nous avons faits dès l'origine : un positionnement « core », une gestion de conviction, une diversification sectorielle et européenne. Pour nous, l'un des enjeux principaux sera, une nouvelle fois, de privilégier des relations de grande proximité avec nos clients locataires en surveillant de près le recouvrement des loyers et en défendant les valeurs d'expertise par un asset management actif. Enfin, nous orientons nos stratégies d'investissement, d'arbitrages et de gestion à la « nouvelle normalité » du monde d'après pour intégrer l'évolution des usages, l'offre de services au sein de notre patrimoine et la digitalisation.

En terme d'allocation d'actifs, l'année 2020 nous a confortés dans nos choix. Sur les 26,8 milliards d'euros que nous gérons, 90 % de notre portefeuille est composé d'actifs de bureaux « core », localisés au cœur du Grand Paris (55 %), d'immeubles de santé et d'éducation en Europe (30 %) et d'actifs résidentiels dans des villes en forte tension locative (5 %), des secteurs moins impactés par la crise. Nous allons poursuivre notre développement, en renforçant notre présence sur ces classes d'actifs.

Poursuivre dans le résidentiel et l'immobilier de santé/éducation

L'immobilier résidentiel et l'immobilier de santé/éducation tout d'abord, deux secteurs qui ressortent renforcés de la crise.

Sur le résidentiel, notre stratégie est de poursuivre notre expansion, avec une performance qui viendra de la création de valeur plus encore que du rendement locatif. Cela se concrétise par des acquisitions de programmes neufs dans le Grand Paris ou encore par la signature de partenariats avec des bailleurs sociaux pour faciliter l'accès au logement en Ile-de-France, comme le partenariat signé avec l'opérateur In'li en octobre dernier.

L'immobilier de la santé et de l'éducation — par nature acyclique — connaît également un fort engouement auprès des investisseurs, à la recherche de visibilité offerte par des revenus locatifs sécurisés par des baux à long terme. La crise sanitaire que nous traversons nous montre plus que jamais la nécessité pour un pays d'avoir des infrastructures de santé modernes et de qualité, au service de personnel soignants et des patients. Primonial REIM a été pionnier de l'immobilier de santé et en est aujourd'hui le leader européen avec plus de 6 milliards d'euros d'actifs gérés. Dans les prochains mois, nous poursuivrons notre expansion européenne, avec une

priorité accordée aux actifs neufs qui intégreront les leçons de la pandémie (chambres simples, essor de nouvelles pathologies...).

Le bureau restera la classe majoritaire

Enfin, nous réaffirmons nos convictions sur le bureau qui restera la classe d'actifs majoritaire dans notre allocation. Loin d'être « disrupté » par la crise sanitaire, le bureau se trouve au contraire renforcé dans ses fonctions comme « vecteur de performance » et « créateur de lien social ». Le bureau est plébiscité par les salariés et les entreprises qui considèrent le « tout télétravail » comme une mesure nécessaire, mais néanmoins provisoire. Il est aujourd'hui impossible de définir quelle sera la nouvelle normalité du bureau. En revanche, la crise va accélérer des tendances déjà à l'œuvre (pluralité des lieux de travail, hybridation des espaces...). La grande incertitude concerne les normes de distanciation physique qui perdureront après la pandémie et le niveau de flexibilité qui sera attendu par les utilisateurs. Nous considérons que le bureau restera attractif sur le segment « prime/core » et continuerons à cibler des actifs situés dans des localisations établies, de grand gabarit, intégrant une offre servicielle, économes en énergie, tout en portant une attention particulière à la solvabilité du locataire. L'acquisition en janvier dernier de l'immeuble « Shift », 47 000 m² à Issy-les-Moulineaux, triplement certifié et occupé par Nestlé dans le cadre d'un bail ferme de 12 ans, est un parfait exemple des immeubles que nous ciblons.

Une année 2021 placée sous le signe de l'ESG

Enfin, nous devons aller encore plus loin en matière d'investissements responsables. Avec l'obtention du label ISR immobilier pour deux de nos fonds (SCPI Primopierre et OPCIMPREIM ISR) en décembre dernier, nous avons franchi un nouveau cap. Couplée à l'utilisation de nouvelles technologies qui facilitent l'interopérabilité et la capacité à gérer les consommations d'énergie, la démarche ESG active que nous mettons en œuvre permet de valoriser la qualité de nos actifs dans le temps, de renforcer les liens avec nos locataires et de faire état des progrès auprès de nos investisseurs. L'intégration des critères ESG est bénéfique pour l'ensemble des parties prenantes et nous sommes convaincus que performance environnementale se conjugue parfaitement avec performance financière. L'accélération de la mise en œuvre des meilleures pratiques ESG sur l'ensemble de notre patrimoine immobilier constitue une priorité pour 2021 et les années à venir...

