



Primopierre, une SCPI de bureaux résiliente et responsable

Immobilier



Face à la crise sanitaire et à l'essor du télétravail, d'aucuns prédisaient la disparition du bureau. Un an et demi après le début de la pandémie, cette analyse ne résiste pas à l'épreuve des faits. Le bureau est promis à un bel avenir, sous réserve de se réinventer pour s'adapter aux nouveaux usages.

En témoigne Primopierre, SCPI investie en immobilier d'entreprise qui obtenu un TDVM supérieur à la moyenne du marché des SCPI en 2020. Labellisé ISR (investissement socialement responsable), la SCPI Primopierre a pour objectif une démarche d'investissement durable.

Le bureau fait de la résistance

En dépit de la généralisation du télétravail observée durant les premiers mois de la crise, un constat s'impose : le travail au bureau garde la cote. Isolement des salariés, érosion de la cohésion des équipes... Les limites du « home office » sont nombreuses. Fin 2020, seuls 20 % des salariés et des dirigeants exprimaient le souhait de travailler à domicile 3 jours ou plus dans la semaine après la crise¹. 87% des salariés français considèrent que le bureau demeure fondamental pour maintenir le lien social².

De plus en plus de salariés plébiscitent une solution hybride alternant travail au bureau et à distance. La perspective de travailler chez eux 2 jours par semaine séduit 49 % des collaborateurs³. Cette recherche d'équilibre entre travail en entreprise et travail à domicile contribue à faire émerger une nouvelle conception du bureau. Loin de disparaître, il doit évoluer pour répondre aux nouveaux besoins des locataires.

Immobilier d'entreprise : un avantage pour les immeubles qualitatifs

Alors que le segment de bureaux le moins qualitatif devrait être durablement impacté par cette tendance au travail à distance, les immeubles de grand gabarit, modernes et efficaces semblent les plus résilients dans le contexte actuel. Les volumes importants permettent une meilleure flexibilité des usages. Ils favorisent le développement de lieux collaboratifs entretenant le sentiment d'appartenance des salariés : salles de réunion, espaces détente, services (sport, pressing...), etc.

Parallèlement, la crise a renforcé la prudence des investisseurs. Ils ont entamé une fuite vers la qualité en privilégiant les bureaux dits « core », situés dans les endroits les plus dynamiques : Paris et sa première couronne, métropoles régionales, quartiers d'affaires, proximité avec les réseaux de transport... Ces immeubles, toujours très recherchés,



limitent les risques de vacance locative.

Les sociétés de gestion en première ligne

Dans ce contexte de crise, les stratégies immobilières menées par les sociétés de gestion revêtent une importance capitale. Les épargnants doivent privilégier les fonds immobiliers mettant en œuvre une politique d'acquisition sélective et une gestion des actifs immobiliers au plus proche des aspirations des usagers et des objectifs d'investissement des fonds gérés.

La SCPI Primopierre bénéficie de l'expérience des équipes de **Primonial** REIM dès le processus d'investissement et tout au long de la durée de détention des actifs.

Primopierre : une SCPI attractive malgré la crise

Gérée par **Primonial** REIM, l'un des principaux gérants d'actifs immobiliers en France et en Europe, la SCPI Primopierre avec un taux de rendement de 5,04 % en 2020⁴ fait mieux que la moyenne des SCPI du marché (4,18 %) ^{5 6}. Le portefeuille de Primopierre, fort d'une capitalisation supérieure à 3,3 Md€⁷, est constitué de bureaux construits ou à construire, anciens ou neufs localisés très majoritairement en Île-de-France. Ses actifs de taille significative proposent de nombreux services et des espaces de travail flexibles. Ils répondent aux attentes de locataires de premier plan dans des secteurs d'activité variés.

Investir dans un placement responsable, labellisé ISR

La résilience de Primopierre face à la crise traduit aussi la qualité de son patrimoine. Plus de deux tiers des bureaux composant son portefeuille se distinguent par une certification ou par un label environnemental parmi les plus exigeants : NF HQE (haute qualité environnementale), BREEAM (Royaume-Uni), LEED (États-Unis), etc.

La SCPI intègre des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) à ses processus d'investissement et de gestion de son parc immobilier. L'ensemble des actifs du patrimoine de Primopierre bénéficient d'une note extra-financière dès leur acquisition. Ils font l'objet de plans d'action dédiés visant à améliorer leurs performances sociales et environnementales dans la durée.

Cette démarche ambitieuse sur le long terme est renforcée par l'obtention du label ISR par Primopierre en décembre dernier. Cette labellisation permet à l'épargnant d'identifier facilement les produits d'épargne qui participent au développement d'une économie durable.

1- JLL, « (Ré)imaginer les bureaux demain ». Enquête menée avec le CSA auprès de 88 entreprises et 2 033 salariés de bureaux à travers le Monde en octobre 2020.

2- Infopro Digital, « Travailler demain : quel sera le monde professionnel de demain ? », étude réalisée pour l'Usine Nouvelle et Bodet Software auprès de 1 015 dirigeants, managers et salariés en mars 2021.

3- JLL, op. cit.

4- Source : **Primonial** REIM. La performance passée, ne préjuge pas de la performance future. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements passés.

5- Sources ASPIM-IEIF

6- Les taux de rendement sont ici mesurés par le taux de distribution sur valeur de marché (TDVM). Il correspond au niveau de distribution par la SCPI en divisant le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année par le prix de part acquéreur moyen de l'année.

7- Source : **Primonial** REIM, chiffres au 31 mars 2021

