

# Groupe Primonial : un contrat multisupport spécialisé sur l'immobilier pour profiter de rendements attractifs et stables

Le groupe Primonial se distingue sur le marché de l'assurance-vie avec, au travers de son contrat Sérénipierre et de son fonds en euros, une approche originale permettant de profiter des rendements attractifs de l'immobilier. Il s'appuie pour cela sur l'expertise de Primonial REIM et sur un partenariat avec l'assureur Suravenir.



Laurent Fléchet



Bernard Le Bras

Lancé en février 2012 et distribué exclusivement par le groupe Primonial, le contrat multisupport Sérénipierre s'est rapidement imposé sur le marché de l'assurance-vie. En à peine trois ans d'existence, ses encours totalisaient déjà plus d'un milliard d'euros fin 2014. Un succès qui s'explique par un profil très innovant.

## Une expertise reconnue en gestion d'actifs immobiliers

Sérénipierre est en effet l'un des rares contrats d'assurance-vie proposant un accès à la classe d'actifs immobiliers aussi bien dans un fonds général que dans son offre financière. «Les rendements des actifs immobiliers, sélectionnés avec la plus grande rigueur pour le fonds Sécurité Pierre Euro, sont sécurisés par des baux longs et donc des loyers stables, explique Stefan de Quelen, directeur Primonial Partenaires. Les revenus dégagés par l'immobilier locatif évoluant positivement avec la hausse des prix, ils permettent généralement de réaliser un rendement significatif même

en cas de retour de l'inflation. En offrant la possibilité d'investir la totalité de son épargne sur des supports immobiliers, Sérénipierre permet donc de profiter de ces rendements attractifs et ce, dans un cadre fiscal privilégié.»

Sérénipierre capitalise pour cela sur l'expertise de Primonial REIM, le gestionnaire d'actifs immobiliers du groupe Primonial. En seulement quatre ans d'existence, Primonial REIM s'est imposée comme un des leaders du marché français avec, fin 2014, 4,2 milliards d'euros d'actifs gérés et 900 000 m<sup>2</sup> de patrimoine immobilier sous gestion. L'an dernier, ses véhicules ont engagé 1,5 milliard d'euros sur le marché immobilier avec un rendement moyen net de 6 %. Reconnu pour son expertise multiproduit et multisecteur, Primonial REIM s'est hissée en 2013 et en 2014 en tête de la collecte nette en SCPI, devant les grands acteurs historiques hexagonaux.

## Un fonds en euros innovant

Sérénipierre propose deux actifs généraux dont l'un, Sécurité Pierre

Euro, est investi principalement en actifs immobiliers (bureaux, commerces, etc.). Issu d'un partenariat avec Suravenir, filiale d'assurance-vie et de prévoyance du Crédit Mutuel Arkéa spécialisée dans la conception, la fabrication et la gestion de contrats d'assurance-vie et de prévoyance, Sécurité Pierre Euro a fait une entrée remarquée sur le marché de l'assurance-vie. Il offre, depuis son lancement, l'une des meilleures performances du marché avec, en 2014, un rendement net de 4,05 % après un taux net de 4,15 % en 2012 et 2013. «Ce rendement attractif n'est en aucun cas obtenu en sacrifiant les garanties offertes par un fonds en euros classique», fait valoir Stefan de Quelen. Tout comme un fonds général, Sécurité Pierre Euro comporte une garantie en capital au moins égale aux montants nets investis. Il bénéficie chaque année d'une revalorisation correspondant à la participation aux bénéfices définitivement acquise (effet cliquet). Il est également totalement liquide afin de pouvoir réaliser à tout moment des arbitrages au sein du contrat multisupport. En revanche, c'est

parce qu'il est majoritairement investi en actifs immobiliers, rigoureusement sélectionnés sur les segments immobiliers les plus rentables, qu'il est en mesure de dégager un potentiel de performance supérieure, sur le moyen/long terme, à celle d'un fonds en euros classique.

### Une offre d'unités de compte immobilières

Pour bénéficier du rendement attractif du fonds Sécurité Pierre Euro, l'investisseur doit néanmoins remplir une condition : investir au minimum 35 % de son épargne en unités de compte. «Là encore, le contrat Sérénipierre lui permet de profiter des rendements de l'immobilier s'il le souhaite, sous le prisme de la gestion d'actifs ou de diversifier son épargne sur d'autres classes d'actifs», précise Stefan de Quelen. En UC immobilières, Sérénipierre propose Capimmo, Société Civile Immobilière (SCI) dont l'objectif de gestion est de capter la performance de l'immobilier d'entreprise, ainsi que trois SCPI thématiques de rendement : Primopierre (immobilier de bureaux), Patrimmo Commerce (immobilier de commerces), Primovie (immobilier d'éducation et de santé). «Investir en SCPI dans le cadre de l'assurance-vie permet d'investir à l'achat avec des montants accessibles et de faciliter la revente, précise Stefan de Quelen. Notre approche thématique permet aussi d'ajuster son allocation d'actifs en fonction des cycles économiques. L'immobilier de santé de Primovie offre en effet un profil défensif, tandis que l'immobilier de commerces de Patrimmo Commerce permettra de profiter de la reprise de la consommation.» Primonial a récemment enrichi son offre avec Patrimmo Croissance, première SCPI de nue-propriété.

Parallèlement à cette offre spécialisée sur l'immobilier, Primonial met à la disposition de ses clients plus de 200 unités de compte classiques en architecture totalement ouverte. Souscrire au contrat Sérénipierre permet aussi de bénéficier de l'expertise du groupe Primonial en gestion d'actifs et de son approche multiboutique. L'investisseur peut alors, dans le cadre de l'assurance-vie, bénéficier des expertises

pointues de sociétés comme Primonial Asset Management (AM), spécialiste de la gestion flexible, AltaRocca AM, spécialiste des convertibles et des stratégies de rendement, ou encore Roche-Brune AM, qui gère des fonds actions internationales à fort potentiel de rendement. «Même si Sérénipierre

présente un prisme sur l'immobilier, nous souhaitons pouvoir répondre de manière large et pragmatique aux besoins de rendement et de diversification des investisseurs dans une perspective de long terme», conclut Stefan de Quelen. ■

Carole Leclercq

## Laurent Fléchet, directeur général délégué du groupe Primonial et Bernard Le Bras, président du directoire de Suravenir

# QUESTIONS À...

### Quelle typologie d'actifs immobiliers sélectionnez-vous dans le fonds Sécurité Pierre Euro ?

Nos critères de sélection reposent sur du bon sens. Pour les immeubles de bureaux, nous sélectionnons des biens neufs ou récents, situés dans la première couronne parisienne et proches des transports en commun. Ils doivent intégrer les nouvelles normes environnementales et présenter un aménagement adapté aux nouveaux modes de vie en entreprise. Enfin, ils doivent être sécurisés par des baux fermes et longs signés avec des entreprises de grande qualité avec lesquelles nous pouvons développer un partenariat respectueux. La combinaison de ces critères est un gage de grande stabilité des revenus locatifs, et donc de performance régulière dans le cadre de l'assurance-vie. C'est par exemple le cas de l'immeuble Ovalie, porte de Saint-Ouen, acquis en 2013 et loué à Samsung pour neuf ans, ou encore celui de l'immeuble Grand Seine dans le 13<sup>e</sup> arrondissement qui abrite le siège de Natixis.

### Le fonds est-il investi sur d'autres segments immobiliers ?

Nous sommes très confiants sur les perspectives de l'immobilier de bureaux. Néanmoins, pour assurer la pérennité des rendements, le fonds investit, dans une optique de diversification, dans l'immobilier de commerce ainsi que dans le segment de la santé/éducation qui est décorrélé à l'activité économique. Pour l'immobilier de commerces, nous sélectionnons des biens de proximité, dans une zone de chalandise. Les enseignes doivent par ailleurs être peu concurrencées par l'e-commerce et peu délocalisables.

### Quelles sont les perspectives de rendement de Sécurité Pierre Euro ?

Cette stricte politique d'investissement nous assure une bonne visibilité sur le calcul prévisionnel du rendement du fonds. Cela permet aussi de constituer des réserves, gage de rendement futur pour les assurés. Elles sont aujourd'hui de 100 points de base. Le partenariat entre Primonial et Suravenir est également vertueux. L'expertise immobilière du groupe Primonial permet au fonds d'être toujours en situation de surinvestissement immobilier et donc de ne pas avoir à placer un surplus de collecte sur des fonds de trésorerie dont les rendements sont aujourd'hui très faibles. ■