



## INTERVIEW

4 questions à Laurent Fléchet, président de Primonial REIM.

**Quelle est la philosophie d'investissement de Primovie ?**

**Laurent Fléchet :** Primovie a pour ambition de faire émerger une nouvelle classe d'actifs dans le monde de l'immobilier collectif : l'immobilier de santé et de bureau. Elle vise à investir dans des crèches, des écoles, des centres de formation, des résidences étudiantes, des cliniques et des Ehpad.

**Primovie ne poursuit-elle pas une stratégie d'investissement contraignante qui peut être dangereuse ?**

**LF :** Nous avons une conviction sur ce sujet. Si nous prenons comme exemple les SCPI diversifiées, leur gérant peut mettre un peu de tout dans le portefeuille, si bien que parfois on a des patrimoines de SCPI constitués sans cohérence. Certaines ont par exemple investi dans la logistique. Or nous sommes convaincus qu'avoir un tel actif perdu dans un patrimoine composé de bureaux et de commerces n'a pas de sens. Quand on regarde l'allocation d'actifs des institutionnels, qui ont toujours un temps d'avance sur les personnes physiques, on remarque qu'ils investissent dans des produits purs bureaux quand ils veulent du bureau. De la même façon, quand ils veulent du com-

merce, ils investissent dans des produits purs commerces. Ils savent de ce fait ce qu'ils achètent. Ainsi les SCPI dans lesquelles on a un peu de tout et un peu de rien ne nous semblent pas pertinentes. Et c'est la raison pour laquelle notre SCPI bureau Primopierre ne fait que du bureau, notre SCPI commerce Patrimmo Commerce ne fait que du commerce et notre SCPI éducation et santé Primovie ne se positionne que sur l'éducation et la santé. Rien n'empêche alors le client qui veut diversifier son patrimoine de se constituer sa propre allocation de SCPI en panachant les souscriptions.

**Concernant l'Ehpad, on lui reproche d'être cher et on formule des doutes quant à sa valorisation. Que répondez-vous à ces griefs ?**

**Votre SCPI thématique est une SCPI de rendement... L'investisseur peut-il attendre une rémunération équivalente à celle des SCPI investies dans le commerce et le bureau ?**

**LF :** Oui. Au titre de l'année 2013, le revenu distribué aux associés s'est élevé à 9,74 € ce qui correspond à un taux de distribution de 5,10 %. Il est donc identique au rendement moyen des SCPI d'immobilier d'entreprise qui est de 5,13 % en 2013. Il est d'ailleurs important pour nous de délivrer un revenu élevé pour l'associé, car dans le contexte économique difficile, nous ne croyons pas au développement d'un investissement qui se veut responsable si la performance n'est pas là.

**LF :** Nous achetons en bloc. Nous achetons donc à un prix de marché qui n'est pas comparable au prix au mètre carré calculé pour un investissement d'un lot privatif, et nous bénéficions donc d'une décote significative. Concernant la valorisation, il faut savoir que l'investissement dans les Ehpad est très protecteur, car le nombre d'ouvertures est limité alors que les besoins sont importants et croissants. Il y a donc une vraie prime aux Ehpad existants. Par ailleurs, que ce soit pour les Ehpad mais aussi pour toutes les autres classes d'actifs qui entrent dans le patrimoine de Primovie, nous sommes vigilants à acheter des biens, qui ne soient pas monovalents, mais pour lesquels un changement d'affectation est possible. ■