

## Stabilité de la distribution des SCPI de Primonial REIM, en 2013 comme en 2014

Publié le 23 janvier 2014



**Primonial REIM aborde 2014 en capitalisant sur les positions prises l'an dernier qui font de cette société de gestion l'un des poids lourds de l'investissement immobilier en France.**

Avec 1,3 milliard d'euros investis en 2013, Primonial REIM s'est situé l'an dernier comme l'un des tout premiers investisseurs français en immobilier. « Cette force de frappe nous rend incontournable » se réjouit Laurent Fléchet, président du directoire de Primonial Reim, qui explique que la moitié des acquisitions du groupe ont eu lieu « off market », avant que ces biens ne soient mis

officiellement sur le marché. C'est un atout majeur alors que le marché de l'investissement demeure compliqué : « Il y a peu de produits de qualité » souligne-t-il alors que Primonial REIM attache beaucoup d'importance à sélectionner des immeubles de bureaux conformes aux attentes des occupants, c'est-à-dire le plus souvent récents et bénéficiant des nouvelles normes environnementales. Le « vert » est intégré dans ce processus de sélection même si, chez Primonial REIM, on se méfie des labels « qui ne veulent pas toujours dire grand-chose » et qu'on reconnaît avoir mal communiqué sur le sujet. Ce qui compte avant tout c'est le niveau de consommation énergétique. C'est ainsi que la principale opération de l'année, le rachat de la tour Adria (450 millions d'euros compte tenu de la dette), n'a été rendu possible que parce que cette tour, assez récente, peut faire l'objet d'améliorations en ce sens pour un coût limité. Selon Laurent Fléchet, « face à l'obsolescence immobilière, le rafistolage ne suffit pas ». Quant aux commerces, « il faut intégrer les nouveaux modes de consommation », alors que les locomotives traditionnelles des centres commerciaux s'essouffent, et revenir vers des commerces bénéficiant de flux naturels de chalands ». Pour 2014, Primonial entend se positionner sur quelques opérations de construction d'immeubles de bureaux « en blanc », c'est-à-dire avant d'avoir trouvé un occupant, car « le risque est correctement rémunéré » estime Laurent Fléchet qui voit dans ces opérations le prolongement naturel de sa stratégie qui consiste à « acheter un immeuble plutôt qu'un bail ».

La sélection du patrimoine des fonds de Primonial REIM se révèle payante dans une conjoncture aujourd'hui plus difficile. Les revenus versés aux associés des SCPI Primopierre, Primovie et Patrimmo Commerce sont restés stables en 2013. « Ils seront du même ordre en 2014 » se félicite Laurent Fléchet alors que ces SCPI offrent actuellement des rendements de 5,30% pour Primopierre et 5,10 % pour les deux autres. Cependant, le maintien des revenus versés en 2014 pour ces fonds ne signifie pas que les rendements resteront à l'identique, car une revalorisation des parts viendrait amoindrir les rendements. Mais Laurent Fléchet estime qu'il est trop tôt pour se prononcer sur ce scénario.

Quoi qu'il en soit, la solidité de la distribution de ces SCPI, qui alimentent graduellement leurs reports à nouveau, devrait faciliter le travail de collecte de Primonial qui s'articule autour de son réseau de 200 commerciaux en propre, des CGPI et des grands comptes (Assurance-vie, banque privée, ...) qui se partagent chacun un tiers des 1,5 milliard d'euros collectés en 2013, dont 375 millions de collecte nette pour les SCPI. Parmi celles-ci, c'est Primopierre, le navire amiral de la flotte qui a attiré l'essentiel (250 millions d'euros) tandis que Patrimmo Commerce a levé 60 millions d'euros doublant presque sa capitalisation de 88 millions à la fin 2013 et que Primovie a plus que triplé son encours en levant 70 millions d'euros l'an dernier. En 2014, Primonial REIM espère reconduire cette collecte et globalement parvenir à lever 800 à 900 millions d'euros pour sa clientèle de particuliers en comptant sur son contrat Sérénipierre et sa SCI Capimmo. Des prévisions qui n'intègrent pas les réflexions en faveur de la création de deux nouveaux produits dont l'un serait orienté vers des investissements à l'étranger.

**Christophe Tricaud**  
Pierrepapier.fr

### à propos du groupe Primonial

Créé en octobre 1989, le groupe Primonial, spécialisé sur tous les aspects du patrimoine, sélectionne, assemble et propose des solutions complètes destinées aux professionnels du patrimoine et à leurs clients. Il s'appuie sur de nombreux spécialistes en matière d'immobilier direct et collectif, d'assurance-vie et de capitalisation, d'ingénierie patrimoniale et de gestion d'actifs.

En matière d'immobilier collectif, Primonial REIM est la société de gestion de portefeuille de SCPI, OPCI et SCI du groupe. Dans le domaine des valeurs mobilières, le pôle Asset Management regroupe plus de 1 milliard d'euros d'actifs en gestion flexible et fonds d'actions Europe.

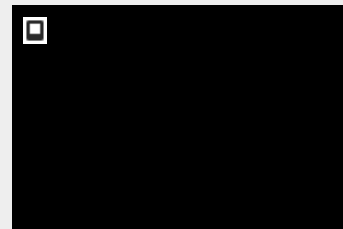
Partager :



< La Française REM conserve son leadership dans la collecte Argan vise une croissance de ses loyers de 7 % en 2014 et va augmenter son dividende de 2,5 % >

Recherche

### Le journal de la Pierre-Papier



Une interview de **Carmen Lopes**  
Responsable Fund Management OPC  
et FCPR - **Amundi Immobilier**

### NOUVEAU

- [Les SCPI dans l'assurance-vie](#)
- [Les Performances des SCPI en 2013](#)
- [Toutes les SCPI](#)



- [L'analyse financière des grandes foncières européennes](#)

### Newsletter

- [Dernière](#)
- [Historique](#)

**Abonnez-vous**

### Catégories

- [Analyse, tendance](#)
- [Anecdotes](#)
- [Avis d'expert](#)
- [Billet d'humeur](#)
- [Entretiens et vidéos](#)

### Articles récents

- [La Bourse salue les loyers de Terre de France qui recentre son portefeuille sur les bureaux parisiens](#)
- [NOVAXIA IMMO CLUB signe sa troisième grosse opération à Paris](#)
- [Argan vise une croissance de ses loyers de 7 % en 2014 et va augmenter son dividende de 2,5 %](#)
- [Stabilité de la distribution des SCPI de Primonial REIM, en 2013 comme en 2014](#)