



Yann Balaÿ (Primonial REIM) : « maintenir un rendement stable pour Primovie »

Investie sur des secteurs défensifs, la santé et l'éducation, la SCPI de Primonial REIM a adapté sa stratégie d'acquisition à sa forte collecte.



Achévé de rédiger le 29/03/2018

Fiche identité

- Nom de la SCPI : Primovie
- Société de gestion : Primonial REIM
- Date de création de la SCPI : 2012
- Nombre d'immeubles sur lesquels la SCPI est investie : 95
 - Capitalisation (01/01/2018) : 1,85 milliard d'euros
 - Taux d'occupation financier : 98,8 %
- Taux de distribution sur valeur de marché (Tdvm) : 5 % (2016), 4,89 % (2017)
- Investissements : principalement des actifs immobiliers du secteur de la santé, de l'hébergement des seniors et de l'éducation

Primovie s'est fait connaître en focalisant ses investissements sur des actifs immobiliers accueillant des activités décorrélées de la croissance économique, notamment liées aux évolutions démographiques et aux besoins sanitaires et médico-sociaux croissants, un positionnement que les épargnants se sont vite appropriés. La SCPI a clôturé 2017 avec une collecte nette record de 818 millions d'euros. Comment cet afflux de capitaux a été géré ? Éléments de réponse avec Yann Balaÿ, Responsable Acquisitions et Asset Management Santé Education, et Daniel While, Directeur du Développement de Primonial REIM.

mes-placements.fr : Primovie a vocation à investir sur des actifs des secteurs de la santé et de l'éducation. Pourquoi avoir choisi ce positionnement ?

Daniel While. Lorsque nous avons lancé Primovie en 2012, aucune SCPI n'était positionnée sur des classes d'actifs dite « alternatives ». La quasi-totalité d'entre elles préférait investir dans des bureaux, avec une promesse de rendement proche de 6 % à l'époque. Mais il était évident que l'augmentation des prix des bureaux allaient affecter leur rentabilité. **Nous avons aussi clairement ressenti le besoin des investisseurs d'accéder à des biens moins sensibles à la conjoncture économique.** C'est la raison pour laquelle nous avons lancé Primovie.



Yann Balay. Ces actifs présentent également l'avantage d'être portés par l'évolution de facteurs démographiques en Europe et principalement le nombre toujours croissant des personnes de plus de 65 ans (les statistiques prévoyant un doublement d'ici 2050¹). **Sans oublier que les questions comme la prise en charge de la perte d'autonomie des personnes âgées sont un enjeu sociétal majeur.**

mes-placements.fr : Pourriez-vous mettre en avant l'une de vos principales idées d'investissement ?

Yann Balay. Nous souhaitons accompagner les opérateurs sanitaires et médico-sociaux dans leur développement en nous positionnant comme un véritable partenaire immobilier. Cela se traduit notamment soit par la réalisation de rachat des murs d'une clinique ou d'un EHPAD auprès de l'exploitant lui-même ou bien par la possibilité de nous porter acquéreur d'un nouvel actif immobilier développé par un tiers dans le cadre d'une opération conjointe avec un opérateur qui sera ensuite locataire.

Malgré un volume d'investissement limité – quelques centaines de milliers d'euros à un peu plus d'un million d'euros par actif – nous portons également un grand intérêt aux crèches puisque les besoins en place sont importants, notamment en France. Primovie est actuellement propriétaire d'une quinzaine de lignes de crèches en France. Et nous espérons également bientôt conclure l'acquisition d'un portefeuille d'une vingtaine de crèches en Allemagne.

mes-placements.fr : Le départ d'un locataire est-il plus difficile à combler dans les secteurs d'activités sur lesquels vous êtes investis ?

Yann Balay. En France, c'est clairement le cas dans les secteurs sanitaires et médico-sociaux puisque c'est l'opérateur qui est titulaire des autorisations d'exploitation. Si ce dernier vient à quitter les locaux, il sera effectivement difficile à remplacer, ces autorisations d'exercer ce type d'activités étant notamment limitées sur des secteurs géographiques donnés. Ce secteur est donc caractérisé par une plus faible liquidité de ses actifs. **C'est un risque que nous prenons en compte pour mener notre politique d'investissement. En contrepartie, le taux de rendement est aussi plus élevé.**

Daniel While. Le portefeuille de Primovie est composé d'une grande diversité de biens, présentant des risques différents des uns et des autres. Toutefois, les épargnants doivent avoir conscience des caractères spécifiques de l'investissement dans le secteur de la santé ou de l'éducation : des immeubles généralement occupés à 100% dans le cadre de baux long terme, une faible capacité de réaffectation, une moindre liquidité, mais un rendement supérieur à celui des bureaux. **La bonne démarche des épargnants est alors d'intégrer l'immobilier de santé et d'éducation dans une allocation équilibrée, aux côtés d'autres classes d'actifs.**

Sur la durée des baux signés dans le secteur de la santé : « Ils sont beaucoup plus longs. En règle générale, ils sont conclus pour une durée ferme de 9 ans à 12 ans, avec un engagement de renouvellement qui portera également sur une période ferme longue. »

mes-placements.fr : La forte collecte des derniers mois a modifié la répartition sectorielle de votre patrimoine. Les actifs du secteur de la santé et de l'éducation sont moins bien représentés. Est-ce que Primovie n'est pas en train de perdre ce qui faisait sa force ?

Daniel While. Tout d'abord, l'année 2017 a été une année exceptionnelle en termes de collecte pour Primovie. Nous avons accru la diversification européenne de Primovie avec une présence sur les marchés immobiliers français, allemand, italien et espagnol. **Les actifs du secteur de la santé et de l'éducation représentent 66% de notre portefeuille, avec un encours sous gestion qui s'élève à plus de 1,4 Mds d'euros.** Le poids des actifs de santé/éducation reste donc très majoritaire, ce qui garantit cette décorrélation aux cycles économiques.

En 2017, nous avons effectivement utilisé la poche de diversification de la politique d'investissement de la SCPI pour investir dans des actifs de bureaux emblématiques situés en Ile de France. A titre d'exemple nous avons procédé à



L'acquisition de l'immeuble In&Out à Boulogne Billancourt loué à l'OCDE, à des taux d'investissement particulièrement attractifs pour la SCPI et sa performance. Toutefois, l'objectif d'investissement de Primovie reste la santé et l'éducation. Nos investissements sur cette classe d'actifs vont s'intensifier en 2018 avec l'acquisition notamment de maisons de retraites et de crèches en Allemagne ou encore d'un pôle majeur de santé en France.

mes-placements.fr : Pourquoi ne pas avoir gelé la collecte ?

Daniel While. Le marché de la santé en France pèse entre 700 M€ et 1 Md€ par an (et même moins de 500m€ pour 2017). Il manque de profondeur. **C'est pour cette raison que nous avons modifié la politique d'investissement de Primovie pour l'étendre à d'autres pays comme l'Allemagne, l'Espagne ou l'Italie et que cela va s'amplifier en 2018.** Nous avons aujourd'hui en effet, la possibilité de réaliser jusqu'à 45% de nos investissements dans les pays de la zone euro. Le marché européen offre la profondeur de marché nécessaire, ce qui nous permettra de faire bénéficier à nos clients investisseurs d'importantes opportunités. Enfin, Primovie est un fonds ouvert, récent (créé en 2012) et reste dans une phase de constitution de son patrimoine. **C'est plutôt dans une phase de maturité d'un fonds qu'on peut éventuellement le sortir du marché, ce qui n'est jamais sans risques.**

Sur le financement de biens immobiliers par l'emprunt : *« Il est intéressant de cristalliser les taux d'intérêts bas pour emprunter. Mais la condition sine qua non est d'être en position de surinvestissement. C'est ce que nous sommes parvenus à faire. Le taux d'endettement de Primovie est aujourd'hui de 28%. Notre plafond, fixé à 30 %, n'a pas vocation à être relevé. »*

mes-placements.fr : Le taux d'occupation financier de la SCPI atteint le chiffre de 98,8 %. Comment l'expliquez-vous ?

Yann Balaÿ. Ce taux est lié à la typologie des actifs détenus par la SCPI. **Les opérateurs veulent avoir une sécurité sur leur bien, un élément essentiel en vue de l'exploitation de leurs autorisations.** C'est pourquoi nous avons une très bonne visibilité sur la durée des baux. Nos locataires sont des opérateurs nationaux et internationaux de premier plan qui n'ont par ailleurs aucun problème de solvabilité.

Pour aller plus loin

mes-placements.fr : Quels conseils donneriez-vous aux épargnants qui souhaiteraient investir dans une SCPI ?

Daniel While. Il faut investir sur le patrimoine avec lequel vous avez envie de « vous marier » pour 10 à 15 ans au minimum. En faisant l'acquisition de parts de SCPI, vous achetez un portefeuille immobilier, ni plus ni moins. **Veillez à ce que les biens soient de qualité.** Il est fortement conseillé de regarder la localisation des biens, la qualité des immeubles ou la politique d'investissement de la société de gestion. Avec un produit financier, un investisseur peut se permettre d'investir sur un actif décoté dès lors qu'il l'achète et le vend au bon moment. **L'immobilier ne le permet pas car l'horizon de détention est le long terme.**