

# Capter la valeur de l'immobilier résidentiel

**Primonial REIM ouvre au grand public sa SCPI Primofamily dédiée à l'immobilier résidentiel en zone euro, une classe d'actifs sur laquelle la société de gestion compte se positionner comme un acteur de tête.**

**C**rée en juin 2017, la SCPI Primofamily est désormais accessible au grand public depuis mai dernier. Cette SCPI à capital variable investit principalement dans des actifs résidentiels en France et en zone euro, et accessoirement sur d'autres actifs de proximité de nature commerciale (commerce ou, éventuellement, bureaux).

Ce nouveau véhicule illustre les ambitions de la société de gestion sur le marché de l'immobilier résidentiel. En effet, convaincu des opportunités de celui-ci en zone euro, Primonial Reim a pour ambition de devenir un acteur majeur de cette classe d'actifs en France et en Europe, en portant la part d'allocation d'actifs résidentiels dans son portefeuille immobilier de 6 à 20 %, tout en maintenant son objectif global de 20 milliards d'euros d'encours sous gestion pour l'ensemble des classes d'actifs dans les trois ans à venir.

La société de gestion a constitué depuis deux ans une équipe dédiée d'experts. Daniel While, directeur du développement chez Primonial Reim explique que « c'est une classe d'actifs patrimoniallement intéressante. Il s'agit de proposer une offre qui n'existait pas sur le marché des placements collectifs. L'immobilier résidentiel a un rendement proche de celui des meilleurs actifs de bureaux avec des perspectives de plus-values supérieures. Nous anticipons un basculement vers l'immobilier résidentiel impulsé notamment par le gouvernement à travers le projet de loi Elan [cf. pages 46 à 50, ndlr] qui encourage les institutionnels à y investir ».

## → Exploiter le phénomène de métropolisation

Par ailleurs, le marché résidentiel bénéficie de facteurs conjoncturels et structurels favorables. « Ce marché repart depuis l'année dernière, avec des prix qui ne sont pas irrationnels en moyenne nationale et une rareté structurelle dans la mesure où la construction de nouveaux logements en France a été trop faible pendant dix ans ».

Selon Primonial Reim, le phénomène de métropolisation croissante et les migrations en cours créent une forte demande locative dans les villes européennes les plus attractives. Ces territoires, en tension foncière, connaissent une pénurie de logements qui favorise une progression des loyers et des prix de l'immobilier, ce qui est en soi de bons indicateurs pour un investisseur.

La sélection de ses investissements repose sur un modèle interne d'analyse des métropoles françaises et européennes les plus porteuses, fonction de critères démographiques, économiques, immobiliers et logistiques. Un classement des villes européennes a ainsi été établi en projetant pour chacune d'entre elles leur croissance possible dans les prochaines années.

## → Création de valeur à long terme

C'est une SCPI avec un prisme territorial. « Nous cherchons le Bordeaux d'il y a dix ans ». Sa politique d'investissement est de 75 % en immobilier résidentiel en bloc et 25 % en commerces de proximité. La SCPI pourra s'endetter à hauteur de 40 %. Au 30 juin, le patrimoine de la SCPI Primofamily com-



**Daniel While**, directeur du développement de Primonial Reim.

prend trois cent soixante-treize lots en Ile-de-France et en Belgique, pour une surface de 21 334 m<sup>2</sup> et une valeur immobilière totale de 69 millions d'euros.

Au cours du deuxième trimestre 2018, Primofamily a réalisé sa première acquisition en zone euro pour un montant proche de 10 millions d'euros. Il s'agit d'une résidence,

incluant notamment quatre-vingt-huit appartements, à Anvers en Belgique. Elle est située à proximité du musée du MAS (Museum aan de Stroom) et à cinq minutes de la gare d'Anvers. A terme, l'actif devrait bénéficier de l'impact des nombreux projets environnants et notamment la reconstruction du Ring (*Antwerp Diamant Masterplan*).

En France, les premières acquisitions se sont portées sur quatre-vingt-dix-huit lots répartis dans six actifs, à Paris et en première couronne, à Boulogne-Billancourt, Levallois-Perret, Rueil-Malmaison (Hauts-de-Seine), ainsi que dans les VIII<sup>e</sup>, XVIII<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> arrondissements de la capitale, pour un volume d'investissement total de plus de 44 millions d'euros. Les prochaines acquisitions se porteront en région et en Allemagne.

La SCPI Primofamily prévoit un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) annualisé de 4,19 %, avec une création de valeur à long terme par l'augmentation du prix de la part. Au 30 juin, la capitalisation de cette SCPI atteignait 58 millions d'euros. Le prix de souscription est de 191 €.

Ayant collecté à ce jour plus de 60 millions d'euros, l'objectif est d'atteindre 40 millions d'euros de collecte par an. ■