

# SÉLECTION PATRIMOINE

JUILLET 2021



## SOMMAIRE

### p. 2 | À LA UNE

DONNER DU SENS À SON ÉPARGNE

### p. 8 | ÉPARGNE

BIEN PRÉPARER SON RETOUR  
EN FRANCE

### p. 10 | FOCUS

ENTRETIEN AVEC PRIMONIAL REIM

### p. 12 | POINT MARCHÉS

**THEMA ALSACE PATRIMOINE** - SARL au capital de 10 000 €, immatriculée au RCS Mulhouse TI 498 469 204 – code NAF/APE 6622 Z ayant son siège social au 37 rue du Katzenberg 68720 ILLFURTH - Inscrite à l'ORIAS sous le n° 08038921 pour les activités de courtier en assurance (contrôlable ACPR), de conseiller en investissements financiers non-indépendant (CIF) ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) - CIF adhérent à l'Anacofi-CIF, association agréée par AMF, sous le n° E001299 ([www.anacofi.asso.fr](http://www.anacofi.asso.fr)) – Titulaire de la carte de Transactions sur immeubles et fonds de commerce sans détention de fonds n°CPI 6802 2018 000 024 334 délivrée par la CCI Alsace Eurométropole et garantie par Zurich Insurance PLC, 112 avenue de Wagram 75808 Paris Cedex 17, police N° 7400026945 - Cnil 1647806

Publication réalisée par les équipes du groupe Primonial et achevée de rédiger le 18 juin 2021.

Toutes prévisions ou opinions exprimées sont propres à Primonial à la date d'édition de ce document et sont susceptibles de changer à tout moment sans préavis. Les informations contenues dans ce document ont été prises à des sources considérées comme fiables et à jour, cependant leur exactitude ne peut être garantie. Les solutions présentées ne sont pas limitatives, il s'agit d'exemples qui doivent être adaptées à la situation et au profil de risque de chaque investisseur. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable de performances futures. Ce document n'est destiné qu'à des fins d'information et ne constitue ni une proposition, ni une offre d'achat ou tout autre transaction portant sur les instruments financiers qui y sont visés ni un conseil en placement. Préalablement à tout investissement, l'investisseur est invité à se rapprocher de son conseiller et à prendre connaissance des versions les plus récentes des prospectus.

Ce document a une valeur purement indicative et ne constitue pas une offre commerciale. Les informations contenues dans ce document sont issues de sources considérées comme fiables. Primonial ne peut cependant en garantir l'exactitude ni l'exhaustivité. Les informations d'ordre juridique et fiscal contenues dans ce document sont à jour au moment de sa parution et sont susceptibles d'être modifiées ultérieurement.

## DONNER DU SENS À SON ÉPARGNE

**En tant qu'épargnant, vous souhaitez développer votre patrimoine tout en étant fier de vos investissements. Vous souhaitez plus de transparence et vous voulez savoir ce que va financer votre épargne. La finance durable cherche justement à concilier performance financière et développement durable. On vous explique comment investir de manière responsable.**

En quelques années, la notion de développement durable est devenue omniprésente. Nos habitudes de consommation ont déjà profondément évolué, que ce soit pour se nourrir ou se déplacer. Il reste pourtant un domaine où nos habitudes peinent à changer : l'épargne. Difficile de savoir comment elle est utilisée. Bien souvent, l'épargne apparaît comme une véritable boîte noire. Pour vous aider à y voir plus clair, nous vous dévoilons les mécaniques de la finance durable.

### DE QUOI PARLE-T-ON ?

Investissement socialement responsable, fonds verts... La finance durable revêt différentes formes mais l'objectif est le même : investir dans des entreprises soucieuses du développement durable qui prennent en compte les défis environnementaux et sociétaux actuels. L'investissement socialement responsable (ISR) vous permet ainsi d'investir dans des valeurs qui prennent en compte, en plus des critères financiers, des critères extra-financiers de type ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance). Les fonds ISR peuvent s'appliquer aux actions et obligations cotées voire même, selon des modalités spécifiques, à l'immobilier ou au capital-investissement. Ce type de placements allie performance économique et impact social et environnemental.

De son côté, la finance verte a pour objectif, via un ensemble d'instruments financiers, de favoriser l'accélération de la transition énergétique et la lutte contre le réchauffement climatique. Les principaux outils de la finance verte sont les fonds « verts » et les « green bonds » ou obligations vertes. Les fonds thématiques

investissent dans des entreprises qui œuvrent pour le développement durable, par exemple dans la lutte contre le réchauffement climatique ou dans le développement des énergies renouvelables. Les « green bonds » sont des émissions obligataires sur les marchés financiers par des entreprises, des États ou entités publiques, visant à financer des projets favorisant la transition écologique. En tant qu'investisseur particulier, vous ne pouvez pas investir en direct dans ces obligations, vous devez passer par un fonds. Si la majorité des fonds sont à destination des investisseurs institutionnels, plusieurs sont désormais ouverts aux particuliers.

### LES LABELS

Mais comment savoir quels fonds respectent quels engagements ? Pour aider les épargnants à y voir plus clair, le gouvernement a mis en place deux labels permettant d'identifier les fonds adoptant une démarche durable : le label ISR et le label Greenfin. Créé en 2015 par le Ministère de l'Économie et des Finances, le label ISR est attribué aux fonds investissant dans des entreprises aux pratiques responsables en matière environnementale, sociale et de gouvernance. Quant au Label Greenfin, créé par le ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer en 2015, il est attribué aux fonds investissant dans l'économie verte et excluant les entreprises opérant dans le secteur nucléaire et les énergies fossiles.

### À SAVOIR

Il existe également d'autres labels européens. L'Union européenne essaie actuellement de mettre en place une norme commune à tous pour gagner en cohérence et garantir des normes communes.

## LES FONDS ISR : DES CRITÈRES DE SÉLECTION PLUS STRICTS

### CRITÈRES FINANCIERS

- Rentabilité
- Croissance du chiffre d'affaires
- Endettement...



### CRITÈRES ESG

#### E pour environnement

Quelle est la politique environnementale de l'entreprise pour faire face à ses principaux risques ? Arrive-t-elle à réduire son impact environnemental dans la durée (émission de CO2, production de déchets etc.) ? Comment l'entreprise gère-t-elle les risques environnementaux au sein de sa chaîne d'approvisionnement ? etc.

#### S pour Social

Comment l'entreprise prend soin de ses collaborateurs ? Comment l'entreprise gère-t-elle les risques sociaux chez ses fournisseurs ? Met-elle en place des initiatives en faveur des communautés locales ? etc.

#### G pour Gouvernance

L'équipe de direction est-elle mixte ? Le conseil d'administration est-il indépendant et compétent et représente-il un réel contre-pouvoir ? Les schémas de rémunération sont-ils alignés avec les intérêts des actionnaires minoritaires ? etc.

## ISR ET PERFORMANCE

Longtemps considérée comme un handicap pour la performance, la finance durable prouve aujourd'hui qu'elle peut se montrer compétitive. Selon une étude réalisée par La Financière de l'Échiquier en 2021, la prise en compte des critères ESG favoriserait bien la performance dans la durée. Entre 2010 et 2021, le portefeuille des meilleurs profils ESG a ainsi généré une performance 3 fois supérieure à celui des pires profils ESG. La surperformance s'accroît cette année encore, après avoir été multipliée par 2,3 sur 9 ans et par 2,6 sur 10 ans.

Une chose est sûre, la prise en compte des critères extra-financiers, si elle est bien intégrée dans les processus de gestion, peut permettre une meilleure compréhension des sociétés grâce à une analyse enrichie. L'ISR amène en effet un éclairage différent de la partie financière. Il permet par exemple d'avoir une meilleure visibilité sur les éventuels risques ou opportunités ESG d'une entreprise.

Maintenant que vous savez comment fonctionne la finance durable, découvrons comment vous pouvez investir dans ces produits financiers.

## L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE EN CHIFFRES

# 522 Mds €

Montant total des encours gérés par des fonds responsables.

# 20 %

Progression des encours sur un an.

# 962

Nombre de fonds disposant d'un label français ou européen.

Source : Novethic  
Données au 31 mars 2021.

## COMMENT INVESTIR DE FAÇON RESPONSABLE ?

Comme tout placement financier, l'investissement socialement responsable concerne différentes classes d'actifs. Vous pouvez ainsi investir dans la finance durable via des actions, des obligations ou via des fonds immobiliers. L'offre ISR est ainsi très étendue et vous pouvez y accéder via différents supports. Passage en revue.



### 1. LES FONDS LABELLISÉS

Le moyen le plus répandu d'investir dans la finance responsable est sans aucun doute l'investissement dans un fonds labellisé (voir article Donner du sens à son épargne, p.2). C'est pour l'épargnant la garantie d'investir en sachant que le fonds respecte bien ses engagements. De plus, en fonction de ses engagements, il pourra choisir le label qui lui correspond le plus. Attention, l'horizon de placement moyen d'un fonds actions est d'environ 5 ans et les supports au sein desquels sont logés ces fonds présentent une durée de vie supérieure. Ce type d'investissement cadre parfaitement avec une vision long terme de votre épargne.

#### Le savoir-faire Primonial

Depuis sa création en 1991, La Financière de l'Échiquier (LFDE) se préoccupe d'investissement responsable et prête une attention particulière au critère de gouvernance des entreprises dans lesquelles elle investit. En 2007, la société de gestion a mis au point une méthodologie d'analyse ESG qui s'est enrichie au fil du temps et elle applique son analyse extra-financière à l'ensemble des fonds en portefeuille. Début 2021, La Financière de l'Échiquier a annoncé l'obtention du label ISR pour trois fonds supplémentaires, portant son offre labellisée ISR à 9 fonds. Fin 2020, avec au total 6 milliards d'euros d'encours sous gestion, l'offre ISR et Impact de LFDE a franchi la barre des 50 % des encours sous gestion.

**À savoir :** la valeur des investissements peut varier à la hausse comme à la baisse, en fonction de la fluctuation des marchés financiers. Les OPC présentent un risque de perte en capital.



### 2. L'IMMOBILIER

Les fonds labellisés ISR sont le plus souvent des fonds actions mais l'offre de fonds immobiliers labellisés ISR se développe rapidement. Ces fonds immobiliers ISR se concentrent sur les critères environnementaux de performance énergétique et sur les critères d'utilisation sociale des bâtiments.

#### Le savoir-faire Primonial

Primonial REIM, leader du marché des SCPI, vous permet d'investir, depuis sa création, dans des secteurs immobiliers socialement utiles. Pour intégrer les critères ESG au niveau des acquisitions immobilières et en phase de gestion du portefeuille d'actifs, Primonial REIM a développé une méthodologie propriétaire. Ainsi, 100 % des acquisitions immobilières de la SCPI Primopierre, investie principalement dans l'immobilier de bureau francilien, font l'objet d'une notation extra-financière sur la base de 90 critères ESG répartis sous 7 thématiques.

**À savoir :** comme tous les placements immobiliers, ces produits présentent un risque de perte en capital dû à l'évolution des marchés immobiliers notamment. Les revenus ne sont pas garantis, ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction de la performance du fonds. L'investissement en part de SCPI s'envisage sur le long terme avec un horizon de placement recommandé de 10 ans. La liquidité est limitée, la société de gestion ne garantit pas la revente des parts. Et comme tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



### 3. LES PRODUITS STRUCTURÉS

Les produits structurés sont des montages financiers alternatifs à des placements classiques. Conçus en toute transparence et dans un cadre très réglementé, ils sont constitués d'un élément obligataire assurant une protection du capital et d'un élément optionnel visant à bénéficier de la performance du sous-jacent. C'est en se penchant sur la construction même du produit, qu'il est possible de concilier recherche de rendement financier et quête de sens.

Plusieurs approches sont possibles :

- **green bonds ou « obligations vertes »** : emprunts obligataires émis sur les marchés financiers pour financer des projets contribuant à la transition écologique,
- **titres à impact positif** : l'émetteur s'engage à détenir dans son bilan des actifs financiers à impact positif pour un montant équivalent à l'ensemble des souscriptions reçues, et ce, pendant toute la durée de vie du produit,
- **produits dont le sous-jacent** (indice ou panier de valeurs) **intègre des critères ESG.**

#### Le savoir-faire Primonial

Depuis 2019, DS Investment Solutions, société spécialisée dans la recherche et le développement de produits structurés et de fonds quantitatifs, a fait évoluer sa gamme vers une offre 100 % ESG. Cette approche d'intégration ESG est adaptée selon les produits, que ce soit sous la forme de titres à impact positif, et/ou sur la partie optionnelle par le biais de sous-jacents liés à la thématique ESG.

**À savoir :** les produits structurés sont des instruments financiers présentant un risque de perte en capital en cours de vie et à l'échéance. Les produits structurés sont des produits complexes à comprendre. Les investisseurs potentiels doivent disposer des connaissances et de l'expérience nécessaires afin de pouvoir évaluer les risques, les avantages et inconvénients liés au produit avant toute décision d'investissement.



### 4. EN DIRECT

Si vous disposez de bonnes connaissances financières et de temps à consacrer à la gestion de votre portefeuille, vous pouvez préférer l'investissement en direct en actions.

En constituant et en gérant vous-même votre portefeuille d'actions, vous pouvez ainsi sélectionner directement des entreprises qui agissent sur les aspects qui vous tiennent à cœur.

#### À SAVOIR

##### VOUS POUVEZ SOUSCRIRE À CES PRODUITS VIA DIFFÉRENTES ENVELOPPES :

- une assurance vie
- le plan d'épargne retraite
  - un PEA
  - un compte-titres
- l'épargne salariale.

*Parlez-en à votre conseiller, il vous indiquera quel est le meilleur moyen pour le faire, en fonction de votre situation.*

## COMMENT BIEN CHOISIR SON FONDS ISR ?

Rien qu'en France, il existe, selon le ministère de l'Économie et des Finances, plus de 650 fonds labellisés ISR. Face à une offre aussi large, il n'est pas évident de faire le bon choix. Voici les trois points clés à suivre pour vous aider à faire le tri.

### 1. DÉTERMINER VOS CONVICTIONS

Avant de commencer, vous devez d'abord déterminer quels sont les enjeux sociaux ou environnementaux que vous souhaitez soutenir. Votre choix ne sera pas le même si vous préférez investir pour lutter contre le réchauffement climatique ou favoriser l'inclusion sociale. Vos convictions personnelles constituent un excellent moyen de choisir le fonds dans lequel investir. Elles vous aideront à identifier le type de placement à privilégier.



### 2. ANALYSER LES STRATÉGIES D'INVESTISSEMENT

Avant d'investir dans un fonds ISR, vous devez bien comprendre que la stratégie d'investissement ISR peut varier en fonction du fonds. C'est pourquoi pour faire le bon choix, vous devez analyser la stratégie d'investissement des fonds qui vous intéressent. Parmi les principales stratégies d'investissement socialement responsable, on trouve :

- **l'approche « best-in-class »** consiste à sélectionner les meilleures entreprises de chaque secteur sans en exclure aucune. On peut ainsi retrouver des sociétés du secteur parapétrolier dans les fonds suivant cette approche. Néanmoins, ces sociétés seront celles qui ont mis en place les meilleures mesures pour répondre aux enjeux environnementaux,
- **l'exclusion**, comme son nom l'indique, revient à exclure de l'univers d'investissement les entreprises ne répondant pas à des critères socio-environnementaux minimaux. Il peut s'agir d'exclusions sectorielles (armement, nucléaire...) ou bien d'exclusions normatives,



- **l'approche thématique** consistant à investir dans des entreprises présentes dans les secteurs d'activité liés au développement durable (changement climatique, énergies renouvelables, eau, etc.).

Assurez-vous de bien comprendre le fonctionnement du fonds ISR et vérifiez que les critères et la politique d'investissement sont bien en adéquation avec vos valeurs. Pour cela, consultez la documentation à votre disposition comme le DIC/DICI (document d'informations clé) ou à consulter les sites internet des sociétés de gestion pour vous renseigner sur leur politique d'investissement.

### À SAVOIR

Un même fonds peut regrouper plusieurs de ces stratégies d'investissement. Certains fonds mettent ainsi en place une approche « best in-class » tout en excluant certains secteurs.

### 3. GARDER EN TÊTE L'ASPECT FINANCIER

Attention néanmoins, ces considérations ne doivent pas vous faire oublier qu'il s'agit avant tout de votre épargne. Comme pour tout placement, votre choix doit prendre en considération l'aspect financier tout en étant lié à vos objectifs d'investissement. Afin de prendre la bonne décision, il est donc important de bien appréhender le risque, le rendement espéré et l'horizon de placement.

C'est pourquoi, il est recommandé de vous faire accompagner dans votre choix. Si vous êtes intéressé par l'ISR, n'hésitez pas à contacter votre conseiller en gestion patrimoine. Il saura vous présenter l'offre existante et celle qui correspond le mieux à votre profil d'épargnant.



## BIEN PRÉPARER SON RETOUR EN FRANCE APRÈS UN SÉJOUR À L'ÉTRANGER

Déménagement, sécurité sociale, scolarisation des enfants... Pour revenir en France après plusieurs années passées à l'étranger, la liste des formalités administratives est longue. À cela s'ajoute, les enjeux liés à la gestion de votre patrimoine. Pour n'avoir aucune mauvaise surprise, le mot d'ordre est l'anticipation. Voici les quatre points clés à prendre en compte.

### 1. LES AVOIRS DÉTENUS À L'ÉTRANGER

La détention de comptes à l'étranger entraîne le respect de certaines obligations déclaratives en France. Si vous êtes expatrié, en cas de proche retour, il est impératif de réaménager vos comptes bancaires. En effet, la fiscalité française de certains investissements est de 75 %. Cela concerne principalement les personnes qui reviennent d'expatriation et qui ont engendré des cagnottes dans un État ou territoire non coopératif (ETNC) lors de leur mobilité. Il est donc important d'anticiper votre retour afin de ne pas être pénalisé fiscalement.

Vous devez réaliser une déclaration annuelle de la nature du compte, avec notamment le nom de la banque et son utilité (professionnelle ou personnelle). Pour cela, vous devez utiliser le document Cerfa3916 intitulé « Déclaration par un résident d'un compte ouvert hors de France. »

#### À SAVOIR

En tant que résident fiscal français, les revenus étrangers doivent être déclarés en France sous peine de sanctions.

### 2. LES IMPLICATIONS JURIDIQUES ET FISCALES

Votre retour en France peut avoir des impacts sur :

- **VOTRE RÉGIME MATRIMONIAL :**  
y a-t-il un risque de changement automatique ?
- **VOTRE OBLIGATION FISCALE :**  
quelles sont les conventions à cet égard entre la France et le pays dans lequel vous résidez ?
- **VOTRE TRANSMISSION :**  
si votre résidence fiscale demeure en France, en cas de décès, l'ensemble de patrimoine est taxé en France, sous réserve des conventions. Pour éviter toute surprise, la solution la plus recommandée est la mise en place d'une assurance vie avec l'aménagement des clauses bénéficiaires.





### 3. LA RETRAITE

Que l'expatriation soit de courte ou de longue durée, vous pouvez cotiser pour votre retraite via la Caisse des Français à l'étranger. Si vous ne le faites pas, cette période de non-cotisation pourrait avoir un impact non négligeable sur vos pensions de retraite au moment de l'arrêt de votre activité. C'est pourquoi, il est important de mettre en place une stratégie patrimoniale adaptée pour compenser ces pertes.

Voici trois investissements qui vous permettront de créer des revenus complémentaires pour votre retraite ou de vous constituer une enveloppe de cash, pour financer l'achat de votre résidence principale pour votre retour en France par exemple.

- **Les SCPI.** Attention néanmoins, sur ce produit les enjeux fiscaux ne sont pas évidents et demandent l'avis d'un conseiller.
- **La location meublée non professionnelle (LMNP).**
- **La nue-propriété.**

Avant votre retour en France, il est recommandé de réaliser un bilan patrimonial avec un conseiller en gestion de patrimoine. Il saura identifier les problématiques patrimoniales, civiles et fiscales qui peuvent se poser en fonction de votre situation et de vos objectifs. À partir de là, il pourra déterminer les produits qui correspondent le mieux à vos besoins.

### 4. LE CAS DE L'IMPATRIATION

Les personnes s'installant en France à la suite d'un recrutement ou une mutation dans une entreprise établie en France bénéficient d'un régime particulier, dénommé le régime des impatriés. Le régime d'impatriation s'adresse aux personnes domiciliées fiscalement hors de France au cours des cinq années civiles précédant celle de leur prise de fonctions dans l'entreprise établie en France qui les recrute.

Il implique que ces personnes aient été préalablement recrutées par une entreprise établie en France. Deux modes de recrutement distincts sont possibles : soit le salarié est « appelé par une entreprise établie dans un autre État » (mobilité intra-groupe), soit le salarié est directement appelé de l'étranger à occuper un emploi dans une entreprise en France (embauches externes). À contrario, les personnes venues exercer un emploi en France de leur propre initiative ou qui ont déjà établi leur domicile en France lors du recrutement ne peuvent pas bénéficier du régime d'impatriation.

Pendant huit ans, les impatriés sont exonérés d'impôt sur :

- **la prime d'impatriation,**
- **la rémunération** se rapportant à l'activité exercée à l'étranger,
- et, à hauteur de 50 %, certains **revenus de capitaux mobiliers**, plus-values de cession de valeurs mobilières et produits de la propriété intellectuelle ou industrielle.

## « L'IMMOBILIER EST AU CŒUR DES ENJEUX DE DEMAIN »



Entretien avec **Stéphanie Lacroix**,  
Directrice générale de Primonial REIM

**Avec plus de 26 milliards d'euros d'encours sous gestion, Primonial REIM est l'un des principaux gérants d'actifs immobiliers en France. Stéphanie Lacroix revient pour nous sur sa stratégie et ses ambitions.**

### **Malgré la crise, votre collecte nette a bien tenue en 2020. Comment expliquez-vous cela ?**

**Stéphanie Lacroix.** 2020 a été une année de crise sanitaire inédite qui a impacté de plein fouet l'économie mondiale. Un crash test grandeur nature pour le secteur de l'immobilier qui a bien résisté. Cela s'explique par des fondamentaux solides, le contexte de taux bas et les mesures de soutien à l'économie et aux ménages qui ont permis d'amortir le choc. Par ailleurs, l'agilité, l'adaptabilité, la capacité à décider et à agir rapidement ont été plus que jamais des atouts déterminants. Les équipes de Primonial REIM se sont dès le départ pleinement mobilisées pour défendre l'intérêt de leurs épargnants et protéger leur épargne. Nous avons par exemple mis en place des mesures ciblées de soutien aux locataires les plus exposés à la crise, dans une logique d'alignement d'intérêts avec nos porteurs de part.

Cette mobilisation collective s'est reflétée dans la performance de nos fonds, en particulier de nos SCPI qui ont fait mieux que résister en délivrant une performance<sup>1</sup> moyenne 2020 de 4,60 %, supérieure à la moyenne du marché à 4,18 %. À noter que la performance passée ne préjuge pas de la performance future. Les choix stratégiques faits dès l'origine par Primonial REIM - un

positionnement core, une gestion de conviction, une diversification sectorielle et européenne - ont permis à nos fonds de faire preuve de résilience et de tenir leurs engagements vis-à-vis des porteurs de parts. La crise a accentué les écarts entre les actifs de qualité et les autres, et fait ressortir l'importance d'une bonne gestion. Chez Primonial REIM, nous avons opté pour la création de SCPI ciblant prioritairement un secteur immobilier en particulier.

En 2020, nous avons été une fois encore le premier collecteur de la place avec près d'un milliard collecté pour nos SCPI. Ce qui prouve l'attrait de nos solutions d'épargne auprès des épargnants, à la recherche d'un couple rendement/risque équilibré.

### **Selon vous, quels seront les conséquences du Covid sur le marché immobilier ?**

**S. L.** Le premier semestre 2021 se présente pour l'Europe, comme une période de transition vers une sortie de crise. Grâce au déploiement des campagnes de vaccination et à la levée progressive des restrictions, l'horizon s'éclaircit avec un rebond de l'activité attendu pour la fin de l'année s'appuyant sur les plans de relance et la reprise de la consommation. L'immobilier - qui est rappelons - le un investissement de long terme présentant des risques de perte en capital et de liquidité notamment - restera, j'en suis convaincue, une valeur repère pour les épargnants. La crise sanitaire a permis de rétablir une hiérarchie entre les actifs immobiliers en particulier sur le segment des bureaux.

Les investisseurs institutionnels privilégient le « *flight to quality* », c'est-à-dire la qualité de la localisation des

1. Les ETF, pour Exchange-Traded Funds, sont des produits financiers permettant d'acheter et de vendre des paniers d'actions et d'obligations en une seule transaction, comme s'il s'agissait d'actions ordinaires.

immeubles, la qualité des bâtiments et la résilience des locataires en place. C'est la politique d'investissement que nous avons toujours menée chez Primonial REIM et qui a permis à nos fonds de résister à la crise. Aussi, nous sommes donc confiants dans la capacité de nos SCPI à délivrer une performance potentielle moyenne 2021 qui se situerait dans la même fourchette que celle de 2020. Enfin, précisons que la crise sanitaire a accéléré des tendances déjà à l'œuvre dans notre secteur : digitalisation, télétravail, nouveaux modes de consommation, besoins de financements massifs pour développer les infrastructures sanitaires et sociales, montée en puissance des critères Environnementaux Sociaux et de Gouvernance dans le pilotage de nos activités...

L'immobilier est au cœur des enjeux de demain. En pleine mutation, il se réinvente pour saisir les opportunités offertes par le monde « d'après ». Le locataire est plus que jamais au centre des attentions. La période que nous avons traversée a montré l'importance de la qualité des contreparties pour la pérennisation des revenus. Il s'agit aussi de prendre en compte les attentes et besoin de nos locataires, évolutifs par nature dans un objectif de fidélisation long terme et d'adaptation de l'offre immobilière aux nouveaux usages d'aujourd'hui et de demain.

### Comment Primonial REIM se prépare pour ces changements ?

**S. L.** De notre point de vue de gérant, nous devons continuer à renforcer la proximité avec les locataires de nos actifs : comprendre leur situation financière, comprendre les nouveaux usages qu'ils vont faire de l'outil immobilier. Dans une large mesure, la crise ne fait qu'accélérer le calendrier de notre stratégie : faire progresser nos bureaux en agilité et en services ; offrir à nos clients une exposition à des classes d'actifs alternatives telles que l'immobilier de santé et le résidentiel, grands vainqueurs de cette crise ; diversifier nos localisations en Europe ; ajouter la performance environnementale et sociale à la performance financière. Nous sommes convaincus que nous devons aller encore plus loin en matière d'investissements responsables. Avec l'obtention du label ISR immobilier pour de deux de nos fonds - la SCPI Primopierre et OPCI PREIM ISR - en décembre dernier, nous avons franchi un nouveau cap dans la poursuite de notre démarche de responsabilité.

### Quelle est la stratégie de Primonial REIM en matière d'investissement responsable ?

**S. L.** Chaque actif est analysé sous l'angle de ses qualités sociales et environnementales : est-il bien situé, quelle est sa consommation énergétique, pourra-t-il facilement évoluer dans le temps, est-il exposé à des risques environnementaux, quel niveau de confort offre-t-il aux locataires, etc. Ce sont des questions concrètes qui renvoient à la matérialité de l'immeuble. Nous le passons au crible d'une grille de 90 indicateurs répartis en 7 thématiques, qui permettent d'en dresser un portrait précis et de lui attribuer une note. Cette grille de notation extra-financière nous sert à sélectionner les biens que nous achetons, mais aussi à définir les travaux ou les mesures de gestion immobilière à programmer pour améliorer la qualité des actifs détenus dans le temps.

Notre OPCI PREIM ISR est labellisé ISR Best in Class, ce qui signifie que les actifs qui le composent sont les mieux notés du marché selon ces indicateurs. La SCPI Primopierre est labellisée ISR Best in Progress : chaque actif fait l'objet d'un plan d'amélioration des performances ESG. Pour compléter le propos, rappelons que l'épargnant peut aussi investir dans des fonds non labellisés mais contribuant à

la dimension sociale de la société. C'est le cas de notre SCPI Primovie et Patrimmo Croissance qui investissent dans l'immobilier socialement utile, la santé/éducation pour la première et les logements intermédiaires pour la seconde. L'année dernière, Primovie est même devenue un fonds participant au soutien et au mécénat au profit de l'hôpital Necker. Chez Primonial REIM, nous sommes convaincus que, les indicateurs ESG vont définir la valeur de l'immobilier de demain, en complément des indicateurs financiers classiques, qui restent bien entendu pleinement opérants. Dans la mesure où il élève la valeur et la liquidité des actifs immobiliers par nature illiquide sur le marché, l'investissement socialement responsable est 100 % aligné sur les intérêts des investisseurs.

### Quels sont vos objectifs pour cette fin d'année ?

**S. L.** Continuer à s'appuyer sur une gestion de conviction, accélérer la mise en œuvre de notre démarche ESG sur l'ensemble de notre patrimoine, renforcer nos liens avec nos locataires, autant d'axes de développement que nous mettons en œuvre au service de nos engagements et des objectifs de performance que nous nous sommes fixés pour 2021 et au-delà.

" Le locataire est plus que jamais au centre des attentions "

## « LES VALEURS CYCLIQUES ONT PROFITÉ DU REBOND ÉCONOMIQUE »



© P. Matsas

Entretien avec **Nadine Trémollières**,  
Directeur Primonial Portfolio Solutions

### Quels sont les faits marquants à retenir de ce premier semestre ?

**Nadine Trémollières.** J'en vois trois. Le premier est que les marchés financiers, dans leur ensemble, ont continué leur progression initiée fin 2020. Résultat, les bourses des pays développés tutoient des plus hauts historiques. Du côté des États-Unis, le S&P 500 a ainsi progressé de 13,5 % (en USD) entre début janvier et fin mai tandis qu'en Europe, l'Euro Stoxx 50 a augmenté de 13,1 % (en EUR) sur la même période.

Le deuxième fait marquant, qui explique en grande partie le premier, est le succès de la campagne de vaccination à l'échelle mondiale. En quatre mois, près de deux milliards de doses ont été injectées. Les marchés financiers ont salué cette rapidité de déploiement.

Enfin, le dernier fait marquant de ce premier semestre, est pour moi la résurgence de l'inflation aux États-Unis. En avril, l'inflation sur douze mois s'est fortement accélérée, pour s'établir à 4,2 %, contre 2,6 % en mars, selon l'indice des prix à la consommation publié par le département du Travail. Si la situation n'est pas encore inquiétante, les niveaux observés devraient inciter la Réserve fédérale américaine (FED) à augmenter ses taux au cours des mois à venir. Un phénomène qui a déjà commencé puisque le taux américain à 10 ans est passé de 1 % en début d'année à 1,6 % fin mai.

### Pour le moment, l'Europe est épargnée par le retour de l'inflation. Pensez-vous que cela puisse changer ?

**N. T.** Je ne le pense pas. Du moins, pas à moyen terme. Les plans de relance budgétaire et monétaire ne sont pas comparables. Les différents plans de relance mis en place par Joe Biden représentent environ 25 % du produit intérieur brut américain. Au niveau européen, nous sommes plutôt autour de 5 %. Tant que les pays européens n'auront pas retrouvé une croissance forte et une inflation soutenue, la Banque centrale européenne devrait maintenir une politique monétaire de *statu quo*. Il est néanmoins intéressant d'observer que cette crise a eu un effet extrêmement positif pour l'intégration de l'Union européenne. Qui aurait pu imaginer il y a deux ans que l'Union européenne réaliserait un plan d'expansion financé par des *eurobonds*.

### Quels ont été les gagnants et les perdants de ce premier semestre ?

**N. T.** Nous observons l'exact opposé de ce qui s'est passé l'an dernier. En 2020, ce sont les valeurs technologiques qui ont largement profité de la crise sanitaire pour développer leur activité. C'est par exemple le cas des GAFAM (Google, Amazon, Facebook, Apple et Microsoft) qui ont bénéficié à plein de la fermeture des économies et de la plus grande digitalisation des économies. Pour rappel, le Nasdaq avait progressé de 35 % sur un an. À l'inverse, les valeurs cycliques avaient souffert, notamment les secteurs automobile, de l'énergie et des transports. Au cours du premier semestre, les valeurs cycliques ont profité du rebond économique pour rattraper leur retard observé l'an dernier. Et dans le même temps, les valeurs technologiques ont été pénalisées par les investisseurs.

Les secteurs liés au développement durable profitent également de la crise sanitaire. Cette dernière a en effet accentué les prises de conscience. Désormais, la pression pour la mise en place de stratégies plus durables vient des deux côtés : de la part des investisseurs et des consommateurs. Le succès de l'investissement socialement responsable (lire dossier p. 2) illustre très bien cette tendance.

### Et au niveau géographique, observe-t-on des disparités ?

**N. T.** Oui, les marchés américains et européens résistent mieux par rapport aux marchés émergents et ont affiché dans l'ensemble de meilleures performances. La Chine sort comme la grande perdante de ce premier semestre et affiche même des performances légèrement négatives. Néanmoins, la solidité de la consommation intérieure devrait permettre à la Chine de retrouver le chemin de la croissance au second semestre.

### Que pensez-vous des évolutions enregistrées sur les cryptomonnaies ?

**N. T.** Plutôt que de crypto-monnaies, je préfère parler de crypto-actifs. La forte volatilité observée ces dernières semaines vient confirmer mon opinion à leur sujet, à savoir que leurs performances de début d'année résultent de l'hyper liquidité apportée par les différents plans de relance et non pas d'une adoption de ces actifs par l'économie réelle. Néanmoins, pour les personnes qui souhaiteraient investir dans cette classe d'actifs, des solutions ont été développées récemment par le biais d'instruments collectifs de type ETF<sup>1</sup>.

1. Les ETF, pour Exchange-Traded Funds, sont des produits financiers permettant d'acheter et de vendre des paniers d'actions et d'obligations en une seule transaction, comme s'il s'agissait d'actions ordinaires.

### Quels sont les points que les investisseurs vont surveiller au cours du second semestre ?

**N. T.** Sans surprise, l'évolution de la situation sanitaire sera l'élément clé. Si le vaccin se révèle efficace sur la durée et que nous évitons de nouveaux confinements, les marchés financiers pourraient poursuivre leur progression au second semestre. Le deuxième point d'attention sera l'attitude des consommateurs. Dépenseront-ils l'épargne de précaution accumulée depuis le début de la crise sanitaire ?

Si ces deux étapes sont franchies avec succès, le retour de l'inflation risque de se confirmer, que ce soit aux États-Unis ou en Europe. Dans ce cas-là, il faudra régler une question essentielle : comment sevrer l'économie mondiale des plans de relance monétaire sans remettre en cause la croissance ? En Europe, la question est d'autant plus sensible que les États sont fortement endettés. Une hausse des taux d'intérêt pourrait avoir des conséquences lourdes. Mais, si cela devait se produire, cela ne serait pas avant 2022.

Achévé de rédiger le 2 juin 2021.

