

L'immobilier est une classe d'actifs qui conserve tout son attrait

L'immobilier attire les investisseurs actuellement. Jean-Marc Coly, directeur général d'Amundi Immobilier, explique le comportement qu'on peut attendre de la classe d'actifs à l'avenir, notamment dans la perspective d'une remontée des taux.

L'immobilier peut-il continuer à produire les rendements qu'on attend de lui ? Les investisseurs expriment souvent cette préoccupation.

Tout d'abord, rappelons que l'immobilier n'est pas un compartiment à part de l'économie. Si la baisse des taux longs a fait augmenter les prix, il est faux de croire qu'il a échappé à la crise financière : depuis 2008, taux d'occupation et loyers ont baissé et les rendements ont ainsi baissé d'un quart environ. Aujourd'hui, nous achetons des actifs sur la base d'un loyer représentant 4,5 % à 5 % du prix, avec 20 % à 40 % d'endettement pour bénéficier de l'écart entre rendement et coût de financement. Servir un rendement de 4 % à 4,5 % est donc possible durablement.

Que se passera-t-il quand les taux remonteront ?

Cette hausse ne sera pas nécessairement rapide mais aura un effet inévitable sur la valeur des immeubles. Cependant, la prime de risque assez élevée sur l'immobilier en ce moment (250 à 300 points de base contre 150 à 200 habituellement) permettra d'absorber en partie la future remontée des taux. Celle-ci ne doit pas inquiéter outre mesure, d'autant qu'elle sera le signe d'une reprise économique et que le moteur de l'augmentation des loyers se remettra donc en route. Cela fait d'ailleurs partie de notre politique d'investissement de sélectionner des zones où les loyers ont été chahutés et

sont amenés à rebondir. Et si les Etats décident de combler leur dette par l'inflation, l'indexation systématique de nos loyers sera protectrice.

Comment abordez-vous l'investissement immobilier chez Amundi ?

En partant de l'objectif des clients. Dans leur grande majorité, ceux-ci cherchent dans l'immobilier une performance régulière et relativement sûre, ce qui implique de favoriser des actifs «core», essentiellement de bureaux. Ce segment présente une meilleure liquidité et répond à des critères d'usage assez standards d'un pays à l'autre. Cela ne nous empêche pas d'avoir une agilité de gestion et une diversification d'une partie de nos fonds vers des actifs différents, comme l'hôtellerie, les locaux d'activité ou des actifs nouveaux mais là pour durer, comme les résidences santé.

Notre stratégie est donc multisectorielle et paneuropéenne, ce qui permet de bénéficier de certaines divergences de cycle pouvant exister d'un marché à l'autre. Nous conservons une exposition significative au marché français, un des trois plus importants d'Europe : il a l'avantage d'avoir un tissu d'utilisateurs mieux diversifié que Londres ou Francfort, par exemple, et le potentiel d'amélioration des loyers est réel.

Avoir une envergure internationale est-il nécessaire dans votre métier ?

Avoir une dimension internationale nous semble en effet indispensable



Jean-Marc Coly, directeur général d'Amundi Immobilier :

«Les clients cherchent dans l'immobilier une performance régulière et relativement sûre, ce qui implique de favoriser des actifs «core», essentiellement de bureaux.»

3,5 milliards d'euros : c'est le rythme de la collecte nette d'Amundi sur la classe d'actifs immobilière, ce qui portera les encours à plus de 20 milliards d'euros fin 2016.

pour investir dans l'immobilier. Or, ce n'est pas simple à réaliser, car ces marchés conservent souvent une dimension nationale marquée en matière réglementaire, les types de baux n'étant absolument pas harmonisés d'un pays à l'autre. Nous avons ainsi construit notre maillage au travers de partenariats locaux avec des acteurs différents pays par pays, segment par segment, pour la phase amont des investissements, comme pour la gestion des biens. Il a fallu ensuite structurer le tout pour devenir ce que nous sommes aujourd'hui, un véritable acteur paneuropéen.

Quelles sont vos ambitions de développement ?

Grâce au rapprochement entre Amundi et Crédit Agricole Immobilier, nous allons accélérer dans la gestion institutionnelle. Notre ambition est à la fois d'amener les institutionnels français sur le marché européen et d'aller chercher des clients institutionnels à l'étranger. Nous allons aussi leur proposer des fonds thématiques avec des horizons plus courts, comme des produits «value added», où l'idée est d'acquérir pour restructurer, développer, louer et revendre les actifs.

Nous avons aussi pour ambition de pousser des produits jusque là très français comme les fonds immobiliers non cotés dans tous les réseaux proches de nous. Nous avons connu un premier succès en République Tchèque où un produit créé de toutes pièces a déjà collecté 150 millions d'euros et notre OPC I Opcimmo sera prochainement disponible en Autriche. ■

Informations promotionnelles non contractuelles communiquées uniquement à titre d'information, ne constituant ni un conseil en investissement, ni une recommandation, ni une sollicitation de vente. Ce document n'a pas vocation à être diffusé auprès de, ou utilisé par, toute personne, investisseur qualifié ou non, d'un pays ou d'une juridiction dont les lois ou les règlements l'interdiraient notamment les US Persons au sens du Securities Act de 1933. Ce document n'a été revu par aucune autorité de tutelle. Toutes ces informations sont réputées exactes à décembre 2016. Amundi Asset Management, Société anonyme au capital de 596 262 615 - Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF n° GP04000036 - siège social 90 boulevard Pasteur, 75015 Paris - France - 437 574 452 RCS Paris - www.amundi.com. décembre 2016