

7 octobre 2020

L'immobilier : un actif de long terme

Ces dernières années, l'immobilier français a délivré des performances intéressantes et régulières grâce à la perception des loyers versés par les locataires et à l'appréciation de la valorisation des biens. Les adhérents qui ont investi dans des fonds immobiliers il y a de nombreuses années ont dégagé des plus-values.

L'autre avantage avec l'immobilier est que le comportement de cette classe d'actifs est peu corrélé à l'évolution des actions ou des obligations. En effet, l'immobilier physique en France a souvent résisté aux corrections qu'ont connues les marchés financiers. Cela a été le cas pendant la dernière grande crise financière et économique de 2007 / 2008. Lorsque l'on regarde les performances de fonds qui ont été créés avant 2007, on s'aperçoit que les baisses de valorisation ont été très temporaires et que les rendements qui ont suivi les années d'après ont été intéressants pour les investisseurs. Plus récemment, alors que les fonds investis en actions et en obligations ont corrigé sur le premier trimestre 2020, les fonds immobiliers ont jusqu'à présent bien résisté, en particulier les fonds ayant une forte proportion d'immobilier physique (à noter malgré tout que les performances passées ne préjugent pas des performances futures).

La diversification entre plusieurs classes d'actifs est un élément essentiel pour la construction d'un patrimoine financier. Au regard des performances passées (*), intégrer cette classe d'actifs dans un patrimoine financier semble donc apporter à la fois une certaine protection en cas de contraction des marchés financiers ainsi que de la performance lorsque cette classe d'actifs est détenue sur un horizon de long terme.

() Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*

Quelles perspectives pour l'immobilier ?

Portée par la reprise graduelle des économies, la situation semble s'améliorer pour l'ensemble des classes d'actifs. Plus spécifiquement sur l'immobilier, les demandes de reports de loyers ou les situations d'impayés se réduisent. Les actions de la banque centrale européenne et des différents gouvernements ont aussi soutenu la reprise économique.

Par ailleurs, les gouvernements semblent vouloir éviter un nouveau confinement total des économies. Enfin, le dernier point qui tend à exclure un scénario négatif pour la fin d'année est la potentielle sortie d'un vaccin dans les mois à venir.

Au sein de la classe d'actifs immobilière, Aviva Investors France a une opinion différenciée selon les secteurs.

- Concernant le secteur du commerce, les gérants conservent une perspective négative.
- Le bureau reste un actif toujours intéressant à détenir. Malgré le plébiscite rencontré par le travail à distance, Aviva Investors France ne croit pas à la « mort des bureaux » mais à une sélectivité accrue bénéficiant aux bâtiments offrant des caractéristiques de flexibilité et de bien-être attendus par les locataires. La réduction des espaces de bureau pour chaque locataire est possible, mais cela devrait se faire très graduellement (car les durées de bail sont généralement longues). Par ailleurs, cette réduction d'espace reste très hypothétique (moins de postes de travail mais besoin de plus d'espaces collaboratifs). Les bureaux resteront un moyen de travail indispensable. Certains utilisateurs (banques, assureurs) ont d'ailleurs récemment mis fin à la période de travail à distance qui avait affecté leur productivité. Ainsi, Aviva Investors France focalise ses investissements en bureaux dans une douzaine de grandes métropoles européennes, qui bénéficient, selon la société de gestion, d'une forte connectivité.
- La logistique quant à elle devrait continuer à être portée par le e-commerce (le taux de pénétration du e-commerce en Europe continentale est largement inférieur à celui constaté aux Etats-Unis ou en Angleterre). La rareté des terrains disponibles limite également l'offre de plateforme logistique à venir, ce qui est favorable aux actifs déjà construits.
- Le résidentiel reste un secteur défensif et continue de profiter des tendances telles que l'urbanisation et l'accroissement du nombre de foyers.

Ainsi, la Covid-19 a agi comme un accélérateur de tendances structurelles qui étaient déjà en marche auparavant.

Pour toutes ces raisons, Aviva Investors France concentre actuellement ses investissements sur les secteurs du bureau

et de la logistique, en particulier en France, Allemagne, Pays-Bas et Danemark, pays dans lesquels les gérants possèdent une expertise forte. D'autres marchés pourront être étudiés conformément aux stratégies de gestion des différents fonds. Les actifs sélectionnés doivent présenter un profil locatif spécifique (baux longs, taux d'occupation élevé et locataires de qualité...). Pour les meilleurs emplacements ou actifs, les gérants peuvent investir dans des actifs loués sur des durées plus courtes si le prix négocié semble attractif par rapport au risque pris.

Quelle conclusion en tirer ?

Il semble être judicieux d'intégrer de l'immobilier physique au sein d'une allocation d'actifs, tant du point de vue du comportement passé de cette classe d'actifs que de ses perspectives à venir. La perspective de performance long terme devrait être intéressante et l'immobilier physique a démontré ces dernières années son caractère protecteur en cas de correction des marchés financiers.

L'immobilier n'est cependant pas sans risque. On peut citer le fait qu'il n'y a pas de garantie en capital. Par ailleurs, l'immobilier physique est moins liquide (***) que les actifs financiers cotés. Il est adapté aux investisseurs de long terme. Il conviendra donc de diversifier cette classe d'actifs avec d'autres représentées dans les différents fonds disponibles dans les contrats d'assurance vie Afer.

*(***) La liquidité est la capacité d'acheter ou de vendre rapidement un actif, sans en affecter le prix*

Achévé de rédigé le 30 septembre 2020

Informations importantes

Ce document à caractère promotionnel est établi par Aviva Investors France, société de gestion de portefeuille de droit français agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le n° GP 97-114, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 18 608 050 euros, dont le siège social est situé au 14 rue Roquépine, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 335 133 229. Aviva Investors est la dénomination commerciale de la branche de gestion d'actifs du groupe Aviva.

Ce document contient des éléments d'information et des données chiffrées qu'Aviva Investors France considère comme fondés ou exacts au jour de leur établissement. Pour ceux de ces éléments qui proviennent de sources d'information publiques, leur exactitude ne saurait être garantie.

Les analyses présentées reposent sur des hypothèses et des anticipations d'Aviva Investors France, faites au moment de la rédaction du document qui peuvent être totalement ou partiellement non réalisées sur les marchés. Elles ne constituent pas un engagement de rentabilité et sont susceptibles d'être modifiées.

Ce document ne donne aucune assurance de l'adéquation des produits ou services présentés et gérés par Aviva Investors France à la situation financière, au profil de risque, à l'expérience ou aux objectifs de l'investisseur et ne constitue pas une recommandation, un conseil ou une offre d'acheter les produits financiers mentionnés. Aviva Investors France décline toute responsabilité quant à d'éventuels dommages ou pertes résultant de l'utilisation en tout ou partie des éléments y figurant. Avant d'investir dans un OPC, il est fortement conseillé à tout investisseur, de procéder, sans se fonder exclusivement sur les informations fournies dans ce document, à l'analyse de sa situation personnelle ainsi qu'à l'analyse des avantages et des risques afin de déterminer le montant qu'il est raisonnable d'investir.

FA20/0085/07042021