

Quel rôle l'immobilier peut-il jouer dans une allocation et comment investir ?

7 décembre 2021

Retour sur la conférence de Swiss Life Asset Managers France, tenue il y a quelques semaines à la Cité de l'Économie.

La stratégie d'allocation d'actifs des investisseurs institutionnels reste guidée par le contexte de taux d'intérêt bas qui persiste même si l'on entrevoit des tensions inflationnistes qui pourraient pousser vers une remontée des taux longs. « Dans ce contexte, MAIF poursuit de façon significative sa stratégie d'allocation vers des actifs non cotés : dette privée, private equity et actifs réels aux premiers rangs desquels figure l'immobilier », témoigne Carole Zaccheo, Directrice des investissements et des placements chez MAIF.



Béatrice Guedj, Directeur de la recherche et de l'innovation - Swiss Life Asset Managers France, Arnaud Taverne, Directeur Général - CDC Investissement Immobilier, Fabrice Lombardo, Directeur des activités immobilières - Swiss Life Asset Managers France, Gaël Thomas, Directeur de la rédaction - Business Immo

« L'immobilier reste ainsi le premier actif alternatif, totalisant plus de 6% dans le portefeuille des institutionnels, moitié moins que l'exposition aux marchés Actions » indique Béatrice Guedj, Directrice de la recherche et de l'innovation chez Swiss Life Asset Managers France.

L'immobilier a souffert du déclenchement de la crise du Covid-19, en particulier le secteur coté dont la performance a reculé de plus de 30% en 2020 selon l'indice IEIF. « A contrario, l'immobilier direct a mieux résisté, au niveau des véhicules et notamment les SCPI qui affichent un rendement global de près de 5%, comme pour certaines catégories d'actifs telles que le bureau Paris QCA », souligne Béatrice Guedj.

L'immobilier de bureau, toujours prisé

Finalement, la crise du Covid-19 n'a pas eu réellement d'impact sur l'allocation globale des investisseurs institutionnels dans l'immobilier, mais davantage sur une allocation sectorielle. Dans l'allocation en immobilier des institutionnels, rien de neuf sous le soleil. Le bureau reste la première catégorie d'actifs à près de 60% d'exposition, devant le résidentiel (17,5%) et le commerce (11,7%). « La logistique, qui affiche un fort rebond dans les intentions d'investissement depuis le déclenchement de la crise sanitaire, ne pèse que moins de 3% des portefeuilles des institutionnels » informe Béatrice Guedj.

« Le bureau, malgré la montée en puissance du télétravail, reste incontournable. Il devient un lieu de sociabilisation, et plus seulement un espace de travail. Le bureau va devoir s'adapter à de nouveaux usages, une nouvelle demande et être attractif pour les salariés », atteste Carole Zaccheo. Les institutionnels ne pourront pas faire l'impasse sur le bureau. « Nous n'avons pas le choix si nous voulons déployer nos capitaux dans l'immobilier. Le bureau est donc

incontournable et on l'aime aussi pour sa profondeur de marché », confirme Arnaud Taverne, directeur général de CDC Investissement Immobilier. Tous les bureaux ne se valent pas. « Notre stratégie s'inscrit dans une logique de centralité, convaincus qu'il ne faut pas hésiter à aller là où c'est cher, à l'exemple de Paris QCA », relève Fabrice Lombardo, directeur des activités immobilières chez Swiss Asset Managers France. Cher, mais toujours attractif. « Quand on compare le taux de capitalisation des bureaux dans Paris QCA à l'OAT 10 ans, on reste dans le haut de la fourchette de la prime de risque avec un spread de 400 points de base », précise Béatrice Guedj.

Approches cyclique et structurelle

Sortis du bureau, les institutionnels regardent les opportunités d'investissement en fonction des cycles et des grandes tendances. Sur le plan cyclique, une catégorie d'actifs revient dans le radar des investisseurs : l'hôtellerie. « Nous sommes dans la bonne fenêtre pour revenir sur l'hôtellerie, particulièrement sur les hôtels parisiens et sur le segment de l'hôtellerie d'affaires qui ont le plus souffert de la crise sanitaire », explique Fabrice Lombardo.

Sur le plus long terme, trois classes d'actifs suscitent un fort appétit chez les institutionnels. La santé, où le marché est porteur car les besoins sont énormes en termes d'investissement avec le vieillissement de la population. Le résidentiel, où « nous assistons à un retour en force des institutionnels sur le résidentiel et même un engouement quand on met un actif en vente », constate Fabrice Lombardo. C'est une classe d'actifs intéressante par sa faible volatilité. « Elle est d'autant plus intéressante après la crise sanitaire avec des rendements qui sont proches de ceux des bureaux », confirme Carole

Zaccheo. La logistique enfin, que certains regardent « avec un peu de méfiance » au vu des valorisations actuelles. « L'immobilier logistique est cher, mais il s'appuie sur des fondamentaux qui justifient l'intérêt des investisseurs institutionnels. A commencer par la dynamique du e-commerce où chaque milliard d'euros de chiffre d'affaires supplémentaire génère un besoin de 100 000 m² d'entrepôts », tempère Fabrice Lombardo. « Les loyers ont commencé à progresser très légèrement et recèlent encore un potentiel de hausse », analyse Arnaud Taverne. La crise sanitaire a montré que le foncier avait de la valeur dans l'immobilier logistique et que l'obsolescence des entrepôts est assez limitée. « Au regard du niveau des OAT 10 ans, la logistique offre encore une solide prime de risque », conclut-il.



Carole Zaccheo, directrice des investissements et des placements – MAIF

Media relations

Alexandra LEBOURG - +33 1 45 08 33 89 – alexandra.lebourg@swisslife-am.com

FARGO pour Swiss Life Asset Managers France

Yohann HENDRICE - + 33 (0)6 16 83 28 89 – yhendrice@fargo.agency

Héloïse LACHOUQUE - +33 (0)6 16 83 04 94 – hlachouque@fargo.agency

Yohan ABRIEL - + 33(0)6 16 83 88 17 – yabriel@fargo.agency

www.swisslife-am.com



A propos de Swiss Life Asset Managers

Swiss Life Asset Managers dispose de plus de 160 ans d'expérience dans la gestion des actifs du groupe Swiss Life. Ce lien étroit avec l'assurance conditionne sa philosophie d'investissement qui a pour principaux objectifs d'investir dans le cadre d'une approche responsable des risques et d'agir chaque jour dans l'intérêt de ses clients pour leur permettre de faire des choix durables. C'est cette approche qui a fait ses preuves que Swiss Life Asset Managers met à disposition de ses clients tiers basés en Suisse, en France, en Allemagne, au Luxembourg, en Grande-Bretagne et en Norvège.

Au 30 juin 2021, Swiss Life Asset Managers gère 250,3 milliards d'euros d'actifs pour le groupe Swiss Life, dont plus de 90,2 milliards d'euros d'actifs sous gestion pour le compte de clients tiers. Swiss Life Asset Managers est un gestionnaire immobilier leader en Europe¹. Sur les 250,3 milliards d'euros d'actifs sous gestion, 74,6 milliards d'euros sont investis dans l'immobilier. Par ailleurs, Swiss Life Asset Managers administre 26,3 milliards d'euros de biens immobiliers conjointement avec Livit. Au 30 juin 2021, Swiss Life Asset Managers gère ainsi 100,9 milliards d'euros de biens immobiliers.

Les clients de Swiss Life Asset Managers bénéficient de l'engagement et de l'expertise de plus de 2 400 collaborateurs en Europe.

¹ Enquête 2021 de l'INREV sur les gestionnaires de fonds (sur la base des actifs sous gestion au 31.12.2020)
Données Swiss Life Asset Managers au 30/06/2021