

FOCUS IMMOBILIER

Fonds immobiliers : comment renforcer l'agilité sur toute la chaîne de valeur ?

Avec la crise sanitaire, les sociétés de gestion d'actifs immobiliers sont entrées dans un environnement plus que jamais instable. Elles doivent donc optimiser toutes les facettes de leur métier pour renforcer encore leur résilience. L'agilité sera le maître mot, notamment sur les plans de la relation avec les locataires, de la sélection et de la gestion des actifs.



LE DÉVELOPPEMENT DU COWORKING DEVRAIT-IL S'ACCÉLÉRER ?

Le pionnier du secteur, WeWork, connaît des déboires : après l'échec de sa tentative d'entrée en Bourse l'année dernière, l'entreprise américaine a récemment porté plainte contre la société japonaise SoftBank pour avoir renoncé à acquérir 3 milliards de dollars d'actions. Par ailleurs, certains experts, comme Savills, estiment qu'avant même la crise sanitaire le marché européen était arrivé à maturité, avec un ralentissement de la demande placée. Néanmoins, même s'il doit certainement évoluer et s'adapter aux nouveaux besoins, notamment sanitaires, le coworking

répond à deux tendances de fond : la demande de bureaux flexibles et de services aux utilisateurs. La décision de plusieurs grands groupes américains (Twitter, Face-book, Google) comme français (PSA ou Orange) de développer le télétravail devrait lui être très favorable. En effet, certaines entreprises pourraient recourir à la fois aux bureaux classiques et au coworking sur différents sites. Les espaces de coworking situés hors des centres-villes, mais à proximité de transports en commun, bénéficieraient ainsi d'une demande en croissance.

L'économie française est en récession : le PIB s'est replié de 6 % au premier trimestre 2020, et ce recul pourrait atteindre 8,2 % pour 2020 selon la Commission européenne. Suite à cette crise économique inédite, engendrée par l'épidémie de coronavirus, de nombreuses entreprises rencontrent ou vont affronter des problématiques de trésorerie.

Quelques éléments de visibilité dans un contexte incertain

Certaines cherchent déjà à renégocier les loyers à la baisse. Le segment des bureaux subit également un recul de la demande placée. Le conseil en immobilier d'entreprise Colliers International l'évalue à 37 % au premier trimestre (pour atteindre 340,300 m²). Le résidentiel sera aussi impacté face à la détérioration du pouvoir d'achat des ménages et au resserrement des conditions de crédit. Difficile dans ce contexte d'avoir une grande visibilité.

Daniel While, directeur recherche et stratégie chez Primonial REIM, tempère néanmoins ces incertitudes : «Le développement des investissements dans la santé et l'accélération des tendances déjà observées dans les bureaux (services et télétravail) sont deux éléments de visibilité. Le segment des bureaux devrait entrer dans une logique d'optimisation plutôt que de réelle transformation. Avec le coworking et le flex office, le télétravail permet d'optimiser les coûts immobiliers des entreprises, qui représentent leur second poste de charges après la masse salariale.»

Faire évoluer la relation bailleur-usager

Actuellement, la partie locative demande le plus d'attention de la part des sociétés de gestion. Certaines ont réalisé un suivi très serré et appelé chacun de leurs locataires pour connaître précisément leur situation et les soutenir par des mesures d'ajustement de loyers. Dans le commerce, Jean-Christophe Antoine, président d'Atland Voisin, souligne que cette crise a eu le mérite de révéler combien une plus grande transparence dans la relation bailleur-locataire serait plus saine. «Le loyer pourrait être ainsi ajusté au chiffre d'affaires par magasin», explique-t-il.

Dans le property management, une plus grande agilité dans la gestion des actifs va prévaloir pour encore une fois renforcer la résilience des fonds. Elle sera notamment autorisée par des échanges plus étroits avec les locataires (pour mieux cerner leurs besoins). Une digitalisation renforcée grâce aux collaborations avec les acteurs de la proptech doit notamment permettre de fluidifier ces échanges. Certaines sociétés, comme Foncière Magellan, ont déjà noué depuis plusieurs années des liens avec les proptech.

Jean-Christophe Antoine met en avant qu'Atland Voisin a mis en place avec la proptech française Bazimo un extranet permettant aux différentes parties prenantes (propriétaire, locataire et property manager) de dialoguer et d'échanger des informations. Ce dialogue sera d'autant plus important dans la perspective du futur label ISR : «Des actions d'accompagnement seront à mener auprès des locataires, qui ont besoin de réassurance quant à l'utilisation de leurs locaux dans le contexte actuel. Des actions seront également nécessaires sur le plan des problématiques environnementales, et le nécessaire contrôle du niveau des charges et de la qualité de la maintenance.» Daniel While met en évidence l'intérêt des procédures attachées au label ISR : «Elles nous per-

mettent de mieux connaître nos actifs immobiliers (par exemple sur la qualité de l'air, l'acoustique...) et d'enrichir nos échanges avec nos locataires. Ces échanges sont très précieux pour adapter les services proposés aux usages de nos locataires.»

Une gestion d'actifs affinée

Dans un environnement dégradé, la sécurité des investissements sera plus que jamais mise en avant. Les caractéristiques physiques (environnementales, sanitaires, avec la qualité de l'air notamment...) des actifs seront scrutées de la même façon que les services attachés (conciergerie, intégration des technologies...). L'obsolescence d'usage va s'ajouter à celle du bâti, et certains actifs seront à retravailler.

Il sera plus que jamais nécessaire de fidéliser les bons locataires en répondant à leurs besoins. Les actifs intégrant des surfaces modulaires, apportant de la flexibilité, seront également privilégiés.

Daniel While indique : «La réduction de la demande placée va se traduire, pour nous, investisseurs, par un "fly to quality" : ce seront les immeubles de bureaux les plus récents, les plus flexibles et rationnels qui seront privilégiés, avec la nécessité d'intégrer des services.» Lors des acquisitions, les investisseurs chercheront aussi à sécuriser les actifs sur le plan des revenus à travers l'analyse des locataires. Daniel While détaille : «Dans le bureau, l'évaluation des locataires portera particulièrement sur leur marge de manœuvre financière et leur niveau de trésorerie, ainsi que sur la résilience de leur modèle économique face à la digitalisation.»

Jean-Christophe Antoine ajoute : «Les bailleurs auront une préférence pour les locataires travaillant dans des secteurs plus résilients comme l'informatique, la santé, les transports, ou encore les grands groupes de construction pour lesquels l'activité va redémarrer avec les JO 2024.»

Des opportunités à saisir... pour ceux qui le peuvent

L'horizon de placement immobilier d'une durée de huit à dix ans permet de valider des stratégies fondées sur des tendances structurelles à l'œuvre, tels que le vieillissement de la population ou le manque de logements. Sébastien Lorrain, senior director résidentiel, résidences services et santé, «investment properties» chez CBRE France, estime que les opportunités d'investissement sont nombreuses dans le résidentiel : «Avec seulement 3 % du parc immobilier français détenu par des investisseurs institutionnels (quand ce ratio était de 25 % au début des années 1990), il y a une autoroute pour une offre locative institutionnelle, notamment quand on compare l'état de notre marché à des exemples internationaux plus matures.» Sur le segment de l'hôtellerie, Primonial ne revoit pas sa stratégie, portée par l'essor inexorable du tourisme. Daniel While affirme ainsi : «Nos projets hôteliers initiés l'an passé sont simplement décalés dans le temps. Nos partenariats avec les hôtels B&B ne sont pas remis en cause.»

Les fonds affichant un faible endettement pourront saisir les opportunités et acquérir des actifs à des prix moins élevés qu'avant la crise. Jean-Christophe Antoine observe : «Notre SCPI Epargne Pierre affiche un taux d'endettement limité à 4 %. En considérant la future collecte, elle dispose d'une capacité d'investissement de 150 à 200 millions d'euros cette année sur nos créneaux de prédilection, bureaux, locaux d'activité et logistique.» ■

Audrey Corcos