

Retour sur les assises du patrimoine - Agefi

Publié le : 29/06/2020

Auteur : Olifan Group

A l'occasion des assises du patrimoine de l'Agefi du 22 au 26 juin, une web conférence a été organisée sur un sujet clés en gestion de patrimoine: l'Immobilier.

La crise sanitaire a-t-elle entraîné une modification de l'appréciation du risque ?

Sont réunis, deux gérants : Vincent Bruyere – DPAM & Jean-François Chaury – ADVENIS REIM ainsi que deux CGP: par Patrick Ganansia – HEREZ & Nicolas James – OLIFAN GROUP qui donneront leurs points de vue sur cette problématique.

Zoom sur l'interview de Nicolas James, Expertise Ingénierie Immobilière

En cette période exceptionnelle, quel est votre retour d'expérience ?

Cette période exceptionnelle a su mettre en exergue notre positionnement et notamment l'approche par le risque. De ce fait, nous n'avons pas eu de la part de nos clients, une "crise de panique". Nos préconisations et recommandations sont basées sur du long terme. Il n'y a donc pas de degré d'urgence.

Dans ce contexte particulier, nous avons finalisé et formalisé notre méthode de sélection des investissements immobiliers en construisant des allocations avec l'approche suivante :

- Identification des **thèmes porteurs**
- Identification des **acteurs capables de mettre en place les véhicules et les gérer**
- Construction de **poche d'allocation globale**, notamment avec l'expertise investissement financier Olifan Group
- Création d'une **allocation basée sur une approche risque, la diversification par la maturité des fonds, par la duration, par un équilibre enrichissement distribution versus capitalisation**

Enfin nous bouclons cette approche par l'introduction de l'arbitrage des positions ne correspondant plus à nos convictions.

Quels véhicules ont notre préférence aujourd'hui ?

La crise actuelle est un révélateur plus qu'un déclencheur. C'est pourquoi suivre constamment le marché et ses nouveaux débouchés est fondamental pour apporter un conseil de qualité.

Nous avons avant le confinement identifié des secteurs avec des valorisations élevées à nos yeux : hôtellerie notamment.

De même, les changements de comportements apportent les secteurs porteurs d'investissement pour demain. Ainsi, le commerce se transforme et donne naissance à l'émergence de l'e-commerce.

En terme d'immobilier nous captons ce sous-jacents en recommandant les secteurs logistique spécialisés dans les derniers kilomètres de distribution.

Enfin, depuis 6 ans, Olifan Group a innové en proposant des investissements qui offrent du sens à nos clients. Notamment, les changements de comportements sociétaux et les besoins de logements.

Nous avons réhabilité des actifs pour les transformer en habitat type [coliving](#) ou colocation, permettant ainsi aux jeunes rentrant dans la vie active ou aux étudiants de trouver un lieu de vie conforme à leurs attentes.

Faut-il avoir une approche régionale ?

Le domaine immobilier est à la fois vaste, cyclique et transformable.

Chaque secteur et région possèdent ses propres spécificités et présentent donc des thèmes d'investissements porteurs à définir.

Il y a des domaines qui émergent car ils répondent à une réelle demande du marché jusqu'alors non considérée. C'est le cas notamment de la colocation meublée à Bordeaux sur lequel nous nous sommes positionné pour satisfaire une demande existante. Un sous-jacent porteurs différenciant du reste et une analyse des risques à moyen long terme

Le mot de la fin

Dans les placements immobiliers, comme pour les placements financiers, il y a différentes phases : progression, apogée, déclin. Il faudra alors réajuster le tir notamment par le biais d'arbitrages. Il est donc important de bien accompagner le client à maîtriser ses risques et ses enjeux patrimoniaux et de l'orienter sur une approche globale.

Nous sommes positifs pour aborder l'avenir. Les enjeux sont l'adaptation aux contexte et la transformation des locaux.

Suivi du marché, réhabilitation et adaptation nous semblent les clés pour délivrer une gestion immobilière de qualité.

N'hésitez pas à nous contacter

Découvrir la web-conférence des assises du patrimoine – Agefi :

Animée par Ludivine Garnaud, rédactrice en chef des événements AGEFI et Jean-François Tardiveau, rédacteur en chef AGEFI ACTIFS.