

Votre patrimoine est-il prêt pour les dix prochaines années ?

Publié le : 26/01/2023

Auteur : Olifan Group

Inflation, guerre en Ukraine, prix de l'énergie, dette des États occidentaux... Ce début 2023 est si anxiogène qu'on en oublierait presque qu'un patrimoine se gère à long terme. Pour prendre du recul, nous avons demandé à deux Experts d'Olifan Group, Nicolas Boutry et Nicolas James, leurs convictions pour investir à un horizon de dix ans.

Comprenez-vous la perplexité des épargnants face à l'accumulation de mauvaises nouvelles ?

Nicolas Boutry (Expert Investissement Financier Olifan Group) : je la comprends d'autant mieux que les marchés financiers sont très réactifs, ce qui génère de la volatilité à court terme. Or, aucun épargnant n'aime voir ses actifs perdre brutalement de la valeur.

De plus, chacun sait que l'inflation va durer et grignoter le rendement des portefeuilles. C'est une perspective peu engageante.

Le risque dans ces périodes agitées, c'est la suractivité guidée par le court terme. Or, l'actualité se trompe souvent, et vouloir s'y adapter conduit à des erreurs. Il y a six mois, on annonçait des pénuries de gaz et des coupures de courant cet hiver...

Nicolas James (Expert Ingénierie Immobilière Olifan Group): par nature, l'investissement immobilier est plus stable, moins sujet aux variations soudaines. Mais il connaît aussi des changements de réglementation et des dates charnières qui bousculent les investisseurs. Depuis le 1er janvier 2023, vous ne pouvez plus augmenter le loyer d'un bien classé G pour la performance énergétique et en 2025, vous ne pourrez plus le louer. Alors, faut-il réaliser des travaux ou revendre ?

Là encore, attention aux décisions hâtives. Nous incitons nos clients à considérer leur patrimoine immobilier dans son ensemble, en prenant en compte les évolutions à long terme qui le traversent.

[su_button url="https://olifangroup.com/contacts/" target="blank" background="#8D1D22" size="4" radius="0"]Pour recevoir un conseil avisé, contactez-nous ![/su_button]

Quelles sont vos convictions pour les dix prochaines années ?

Nicolas Boutry : l'inflation restera plus élevée que pendant la décennie précédente, car les États et les banques centrales continueront à s'endetter pour financer la transition énergétique et la relocalisation de certaines industries. Comme les goulots d'étranglement post-Covid tendent à disparaître, on peut espérer une stabilisation à 3 ou 4% d'inflation par an.

Ce contexte va pénaliser certains secteurs et en favoriser d'autres ; celui de la transition énergétique, en particulier, sera stimulé par les réglementations et devrait dégager de meilleurs rendements. On peut citer aussi la digitalisation de l'économie et la santé, tirée par le vieillissement de la population.

Nicolas James : l'immobilier est tributaire lui aussi des enjeux de la transition énergétique, ainsi que des nouvelles règles de constructibilité visant à limiter l'artificialisation des sols. Mais ce n'est pas un marché mondial comme la finance. Chaque région, chaque pays a sa législation et son agenda pour aborder ces évolutions, il faut travailler localement pour être pertinent.

Depuis le Covid, les différentes classes d'actifs immobiliers – logement, tertiaire, locaux d'activité, etc. – se comportent de manière très différente. Parmi les tendances qui émergent, on peut citer le retour des bureaux dans les centres-villes, mieux desservis et riches en services de proximité ; ou l'essor des sites de stockage et de logistique dans les villes, pour les livraisons à domicile.

Sur ces secteurs porteurs, comment Olifan Group choisit-il les actifs susceptibles de générer de la performance à long terme ?

Nicolas Boutry : il y a d'abord une posture générale. Nous vivons des évolutions profondes, donc nous les suivons de près pour détecter très tôt les opportunités.

Mais surtout, nous travaillons en « architecture ouverte » : nous sélectionnons les meilleurs fonds auprès de différentes sociétés de gestion, après les avoir analysés. Ce qui permet d'aller chercher de la performance. Ces dernières années par exemple, les marchés privés (*private equity*) ont des résultats supérieurs aux marchés cotés.

Même dans les secteurs porteurs, nous identifions les sous-tendances et les entreprises les plus prometteuses. Être dans la transition énergétique, c'est bien ; mais gare aux succès éphémères dus à l'envolée des prix du gaz et de l'électricité en 2022, ou à un marketing dans l'air du temps ! Notre métier, c'est de faire le tri pour dénicher les valeurs sûres.

Nicolas James : au-delà de notre approche par emplacement géographique, par classes d'actifs et selon les grandes évolutions à long terme, nous prenons aussi en compte le cycle long des biens immobiliers. D'abord, on construit du neuf qui répond au contexte du moment ; puis il dégage du rendement pendant un certain nombre d'années ; enfin, il est frappé d'obsolescence, devient peu rentable et difficile à vendre.

Notre métier, c'est de croiser ces grilles d'analyse pour évaluer les patrimoines immobiliers, les piloter à long terme et proposer des arbitrages le cas échéant. Nos clients s'attachent à leurs biens et ont du mal à s'en défaire ; mais pour la rentabilité à long terme de leur patrimoine, c'est parfois nécessaire.

[su_button url="https://olifangroup.com/contacts/" target="blank" background="#8D1D22" size="4" radius="0"]Pour recevoir un conseil avisé, contactez-nous ![/su_button]

Y a-t-il urgence à réorganiser son patrimoine en ce début 2023 ?

Nicolas Boutry : Non. Encore une fois, l'actualité et l'anxiété qu'elle engendre sont de piètres conseillers. En revanche, il faut s'attaquer au sujet dans l'année, car nous vivons des tournants majeurs. Pour viser de la performance durable ces dix prochaines années, il faut s'adapter.

Je recommande quand même aux épargnants très investis en fonds en euros ou en obligations de ne pas tergiverser. En l'état, leur portefeuille est condamné à se dévaloriser avec l'inflation. Même s'il est moins impacté quand les marchés baissent, ce qui est rassurant.

Entre la certitude d'être perdant et le risque maîtrisé d'actifs bien sélectionnés, je choisis sans hésiter la seconde option !

Nicolas James : si vos actifs sont constitués de commerces non alimentaires dans des villes moyennes, de bureaux anciens en banlieue ou des logements mal isolés, il faudra agir en 2023. Mais ne prenez aucune décision sans avoir considéré votre patrimoine immobilier dans son ensemble, ainsi que vos fonds de type SCPI : Olifan Group est en capacité d'analyser les actifs détenus par ses clients et d'évaluer le niveau de risque sous-jacent.

[Expertises Ingénierie Immobilière
et Investissement financier](#)

Lectures complémentaires :

[Tour d'horizon du Private Equity ou Capital Risque](#)

[Interview : Quelles sont les convictions de notre Experts, Nicolas James, en Ingénierie Immobilière ?](#)