

[ITW] « Groupama Gan REIM vise 300 M€ d'investissements par an »

BOURSE / FINANCE - 13.01.2016

Groupama a lancé sa société de gestion de portefeuille, fin 2014, avec l'objectif de proposer à ses clients une véritable offre d'épargne immobilière. Groupama Gan Reim a été agréée pour quatre véhicules d'investissement, de l'OPCI grand public à la SCPI en passant par les OPPCI, et vise en rythme de croisière 300 M€ d'investissements par an. Son directeur général, Jean-François Houdeau, nous détaille sa feuille de route et ses ambitions.



Jean-François
Houdeau

Business Immo: Présentez-nous Groupama Gan REIM ...

Jean-François Houdeau : Groupama Gan REIM est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF en décembre 2014, filiale à 60 % de Groupama Immobilier et à 40 % de Groupama Gan Vie. Cette structure est née de la volonté du groupe Groupama de se doter d'une plateforme dédiée pour proposer à ses clients une véritable offre d'épargne immobilière, axe stratégique du plan de développement du groupe. Groupama Gan REIM a ainsi vocation à structurer, développer et gérer des véhicules d'investissements immobiliers, sous forme d'OPCI, d'OPPCI et de SCPI, pour le compte des réseaux de distribution du Groupe et pour le compte d'investisseurs tiers.

BI : Quels véhicules y retrouve-t-on aujourd'hui ?

JFH: Nous avons obtenu l'agrément pour quatre véhicules. D'abord, un OPCI grand public, Groupama Gan Pierre 1, lancé en mai 2015, abondé pour 50 M€ en fonds propres à sa création et qui a déjà collecté 20 M€ fin 2015. Celui-ci vise la constitution d'un portefeuille d'actifs tertiaires neufs ou récents, ou ayant fait l'objet d'une restructuration ou d'une rénovation, localisés dans les métropoles françaises et européennes. Nous privilégions à ce stade des actifs unitaires de 10 à 50 M€ bénéficiant de certifications environnementales et respectant des exigences en matière de confort, de santé, de maîtrise des charges et de performance énergétique. Cet OPCI a ainsi réalisé son premier investissement avec l'acquisition, pour 15 M€, d'un ensemble immobilier certifié et labellisé de 6 000 m² de bureaux à Compiègne, loué à Bouygues Construction et à l'État français. Plusieurs nouvelles transactions seront annoncées dans les prochaines semaines. Nous gérons également deux OPPCI (OPCI à destination des professionnels). Le premier, Groupama Gan Retail France, est dédié aux actifs de commerces localisés en France et pour lequel nous allons signer, courant 2016, un premier portefeuille de 80 à 100 M€ de commerces de pieds d'immeubles parisiens. Le second, Groupama Gan Paris La Défense Office, est focalisé sur les bureaux à restructurer en Île-de-France, tout particulièrement à La Défense, qui détient d'ores et déjà l'immeuble Window. D'autres opérations de cette nature pourraient alimenter cet OPPCI dans les prochains mois. Enfin, Groupama Gan REIM gère, depuis le visa de l'AMF obtenu fin décembre 2015, une SCPI, Affinités Pierre, première SCPI « maison » du Groupe Groupama dans le nouveau format imposé par la réglementation AIFM. L'épargne collectée par Affinités Pierre a vocation à être investie dans des actifs immobiliers similaires à ceux de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 mais dont la taille unitaire est inférieure.

BI : Comment s'articule l'activité de Groupama Gan REIM avec celle de la branche immobilière du groupe mutualiste ?

JFH: Groupama Immobilier assure la double fonction de gestionnaire de l'immobilier de placement du Groupe et de conseil pour l'optimisation de l'immobilier d'exploitation. Groupama Immobilier gère ainsi un patrimoine immobilier valorisé à 3,7 Mds€ à fin 2015, dont 1 Md€ de résidentiel essentiellement parisien. Groupama Gan REIM travaille en parfaite harmonie avec les équipes de Groupama Immobilier, dans une logique de start-up adossée à un grand institutionnel et avec un processus de décision indépendant, court, transparent et efficace.

BI : Quelles sont vos ambitions sur le marché ?

JFH: En rythme de croisière, Groupama Gan REIM vise 300 M€ d'investissements par an quand, dans le même temps, Groupama Immobilier investira 200 M€, capex compris. Pour l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 et pour la SCPI Affinités Pierre, nous visons une collecte annuelle de 100 M€ pour chacun de ces véhicules. Leur développement sera lié à notre capacité de sourcing, tout particulièrement d'opérations « off-market » (gré à gré) qui nous permettront de nous inscrire dans une démarche partenariale visant à alimenter notre deal flow et à accompagner les développeurs immobiliers ou les vendeurs d'actifs en sécurisant la sortie de leurs projets. S'agissant des autres véhicules, leur taille cible n'est pas définie, leur développement reposant sur la détection d'opportunités de marché. Pour l'avenir, nous réfléchissons à la possibilité de nous ouvrir à d'autres classes d'actifs, sous forme de club-deals ou de fonds ouverts, à l'exemple des groupements forestiers ou du logement intermédiaire, pour capitaliser notamment sur le travail que nous avons réalisé dans le cadre d'un appel d'offres lancé par l'État pour la gestion d'un fonds d'investissement de 1 Md€.

Gaël Thomas

Directeur de la rédaction - Business Immo