

Jean-François Houdeau (Groupama Gan REIM) : « nous allons créer de nouveaux véhicules »...

INTERVIEWS BUREAUX le 14 Nov 2019



La société de gestion de portefeuille Groupama Gan REIM fête ses cinq ans d'existence avec un beau bilan : la création de cinq FIA, qu'il s'agisse d'OPCI comme de SCPI, et un patrimoine géré de 600 millions d'euros (après la cession de l'ensemble « Window »). Surtout, Jean-François Houdeau a déjà en ligne de mire les cinq prochaines années. Le directeur général a bien l'intention de créer de nouveaux véhicules, tout en conservant une politique d'investissement « sélective et opportuniste ». Il en dit beaucoup plus sur sa stratégie...

Quel portrait pour Groupama Gan REIM ?

Groupama Gan REIM est une société de gestion de portefeuille (SGP) agréée par l'AMF (l'Autorité des Marchés Financiers, ndlr) en décembre 2014, qui a été créée pour incarner l'offre pierre-papier du groupe Groupama. Il était, en effet, devenu indispensable que le groupe se dote d'une SGP pour permettre aux réseaux commerciaux de Groupama et du Gan de proposer une offre complète et adaptée d'épargne immobilière.

En 2015, quatre FIA (fonds d'investissement alternatif, ndlr) ont été créés. Le premier, l'OPCI Groupama Gan Pierre 1, est un support d'investissement immobilier libellé en unités de comptes « encapsulé » au sein des contrats d'assurance-vie ou accessible via un compte-titre. Le deuxième véhicule était un OPCI professionnel, Groupama Gan Paris La Défense Office, qui avait vocation à porter l'ensemble « Window », à La Défense (92). Cet OPPCI de plus de 500 millions d'euros a été dissous l'été dernier suite à la cession de cet actif immobilier intervenue l'an passé. Le troisième véhicule est également un OPCI professionnel, Groupama Gan Retail France, qui investit dans les commerces de pieds d'immeubles « prime », notamment, à ce stade, à Paris, Lille et Aix-en-Provence. Enfin, le quatrième FIA est la SCPI Affinités Pierre. Et en avril dernier, nous avons créé un troisième OPCI professionnel, Groupama Gan Logistics.

Suite à la cession de l'immeuble « Window », Groupama Gan REIM compte plus de 600 millions d'euros d'actifs acquis et sous gestion. En précisant qu'il s'agit là d'une donnée assez peu importante puisque nous ne nous inscrivons pas dans une course à la taille, mais plutôt dans la construction d'une démarche pérenne de création de valeur pour nos clients investisseurs et à l'image de l'histoire du groupe auquel nous appartenons.

Aujourd'hui, l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 dispose d'un patrimoine d'environ 300 millions d'euros, dont 200 millions d'immobilier, soit les deux tiers pour respecter les ratios réglementaires de composition de portefeuille qui s'imposent aux OPCI. Ce patrimoine immobilier est investi en bureaux, commerces, logistique et loisirs, et a vocation à délivrer une performance immobilière récurrente comprise entre 5 et 6 %. Les deux OPCI professionnels, Groupama Gan Retail France et Groupama Gan Logistics, ont, pour leur part, vocation à servir de support d'investissement à l'immobilier de placement du groupe Groupama dans une logique de diversification puisque celui-ci est historiquement composé de magnifiques immeubles haussmanniens de bureaux et résidentiels situés dans Paris QCA. Groupama Gan Retail France dispose d'un patrimoine de près de 130 millions d'euros qui va être amené à progresser de 30 à 50 millions d'euros par an. Quant au jeune OPCI Groupama Gan Logistics, son encours s'élève à une vingtaine de millions d'euros, sachant que l'objectif annuel d'investissement est fixé aux alentours des 80 millions d'euros.

Pour ce qui concerne Affinités Pierre, il s'agit d'une SCPI à capital fixe, qui a vocation à délivrer un rendement compris entre 4 et 5 % en investissant dans les bureaux, les commerces et la logistique. L'option pour une SCPI à capital fixe est un choix fort, assumé et revendiqué car il permet de calibrer les augmentations de capital au regard de notre

capacité à avoir pré-identifier, voire pré-sécuriser les bons actifs. C'est ainsi que nous nous libérons de la pression que peut exercer une collecte non maîtrisée dans un marché de l'investissement immobilier très concurrentiel.

Bref, un bilan extrêmement positif et satisfaisant puisque nous avons réussi à créer les FIA prévus dans notre feuille de route initiale, tout en respectant nos engagements pris sur la qualité des actifs acquis et sur le niveau de rendements pérennes. Des performances obtenues par la constitution d'une équipe au savoir-faire complémentaire, qui a su nouer une relation de confiance tant au sein du groupe qu'avec les opérateurs du marché...

C'est-à-dire ?

Il s'agit d'une petite équipe passionnée, extrêmement impliquée, infusée par la culture du zéro défaut et animée par une optique éthique de création de valeur au quotidien pour délivrer un service client sur-mesure. Une équipe dotée d'un esprit entrepreneurial et qui fonctionne dans une dynamique de startup, le tout dans un objectif commun même si les profils des collaborateurs qui la composent sont différents. Ce « bloc-équipe » est, aujourd'hui, composé d'une quinzaine de collaborateurs, mais il est amené à se renforcer pour compter, d'ici peu, une vingtaine de spécialistes. C'est ainsi que nous continuerons à bénéficier de la confiance de nos clients, de nos co-investisseurs et de nos réseaux de distribution, la cohérence de nos actions et de notre développement constituant la plus belle vitrine pour établir une relation fidèle avec nos partenaires.

Quelle stratégie d'investissement ?

Notre approche reste très opportuniste et très agile pour l'ensemble de nos véhicules. Nous n'avons aucun dogme, aucun a priori, mais nous avons une capacité à nous positionner de manière très réactive sur des opportunités d'investissement dès lors qu'elles ont un sens immédiat et futur, quel que soit le sous-jacent immobilier, bureaux, commerces, logistique, loisirs et autres.



L'hôtel de Caumont, à Aix-en-Provence (13)



Le siège social d'Adidas, à Strasbourg (67)

Résultat : notre OPCI Groupama Gan Pierre 1 dispose du portefeuille le plus qualitatif parmi les OPCI grand public avec des actifs tels que le « Castel Héritage », à Marseille (13) ; l'hôtel de Caumont, à Aix-en-Provence (13) ; l'immeuble de la Banque Courtois, à Bordeaux (33) ; le siège social d'Adidas, à Strasbourg (67), une plateforme logistique occupée par le ministère de la Défense à proximité de Troyes (10) ou encore la boutique Tara Jarmon, rue de Passy (16ème).



La boutique Tara Jarmon, rue de Passy, dans le 16ème arrondissement de Paris

La qualité géographique, immobilière et des locataires de chacun de ces actifs (comme des autres...) permet à l'OPCI d'afficher une performance immobilière annuelle très satisfaisante : plus de 6 % (6,75 % en 2018).



Le « Castel Héritage », à Marseille (13)

De son côté, Affinités Pierre, avec 130 millions d'euros d'actifs, est encore une SCPI de taille modeste, mais qui s'inscrit dans une logique de rendement stable/en progression (5,15 % en 2018) et d'augmentation du prix de souscription de la part (passée de 240 à 250 euros) au gré des augmentations de capital, traduisant la création de valeur sur nos investissements réalisés.



Plateforme logistique à Troyes (11)

Quelles dernières acquisitions ?

En logistique, nous avons récemment acquis cinq plateformes : trois pour notre SCPI Affinités Pierre, situées près de Nantes (44), de Troyes (11) et de Lille (59), sur la base de baux long terme et de rendements compris entre 5,5 et 7,5 % ; une pour l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 située à Cambrai (59), louée sur la base d'un bail long terme et faisant ressortir un taux compris entre 5,5 et 6 % et une cinquième pour notre OPCI Groupama Gan Logistics située à Cholet (49) et louée, là aussi, sur la base d'un bail ferme de 9 ans et affichant un rendement sensiblement équivalent à ceux de nos autres acquisitions en logistique.



Plateforme logistique à Cambrai (59)



Le magasin Fusalp, rue Gustave Courbet, dans le 16ème arrondissement



La boutique SFR sur la Canebière, à Marseille

Pour les commerces, nous sommes toujours dans la logique de nous rendre acquéreurs de pieds d'immeubles commerciaux dans de très bons emplacements. Nous pouvons citer, entre autres, la boutique SFR sur la Canebière, à Marseille ; le magasin Ladurée, rue de Bretagne (3ème) ou encore celle de Fusalp, rue Gustave Courbet (16ème).



Le magasin Ladurée, rue de Bretagne, dans le 3ème arrondissement de Paris

Nous nous positionnons aussi sur des portefeuilles constitués de boutiques en régions, dans des « spots » « prime », occupées par des enseignes solidement implantées et mondialement connues, à l'exemple d'Etam, Burger King, Action, Décathlon...

Et les arbitrages ?

Au regard de notre création récente, nous n'avons pas été dans une logique d'arbitrage à ce stade, mais les cessions font partie de notre feuille de route pour 2020...

Quelle position par rapport au Grand Paris ? Et au Brexit ?

S'agissant du Grand Paris, nous n'avons pas de position particulière puisque nous visons, pour nos acquisitions, l'ensemble de l'Hexagone.

Quant au Brexit, nous avons une position nette : nous ne voulons pas exposer nos véhicules à un risque de change. Donc, nous ne serons pas investisseurs en Grande-Bretagne. A ce stade, bien qu'ayant étudié plusieurs opportunités, nous n'avons réalisé aucune acquisition hors de France, car nous n'avons pas trouvé la pépite qui viendrait sublimer les portefeuilles d'actifs immobiliers que nous avons constitués jusque-là.

Comment vous adaptez-vous aux nouvelles demandes des utilisateurs ?

Nous n'apportons pas de réponse spécifique. Mais avec des taux d'occupation de 100 % pour chacun de nos véhicules, il nous semble que nos actifs répondent aux attentes des utilisateurs. Quant au coworking, nous avons pris soin d'éviter de nouer tout bail avec ce profil de preneurs très tendance, mais qui aujourd'hui vivent ce que nous prévoyions depuis quelques années...

C'est-à-dire ?

Un concept intéressant, mais couplé à un modèle économique qui reste encore à parfaire pour certains opérateurs...

Quelle place pour le développement durable dans vos stratégies d'investissement ?

Sur l'ensemble des actifs neufs que nous acquérons, nous accordons un soin particulier à ce qu'ils disposent des certifications et des labellisations recommandées pour nous inscrire dans une démarche environnementale vertueuse, ainsi que dans une logique commerciale pour nos FIA et économique pour nos locataires par rapport au niveau des charges.

Plus généralement, quelle stratégie de développement ?

Pour rester agiles et innovants et pour continuer à être en capacité de saisir les opportunités que nous identifions afin de pérenniser notre process de création de valeur, nous nous devons de réfléchir et de challenger en permanence notre fonctionnement et notre organisation. C'est ainsi que nous avons décidé de faire évoluer notre organisation en créant une direction des projets stratégiques qui sera animée par Victor Pinto et qui vient compléter les quatre directions historiques de Groupama Gan REIM : la direction des investissements, animée par Alexandre Hamon ; la direction de la gestion de portefeuille, dont la responsabilité sera, désormais, assumée par Miguel Gomes et Soufiane Tenouri ; la direction partenariat/distribution animée par Sylviane Godefroy et la direction des relations avec les investisseurs animée par Leila Chandler. Ils constituent le noyau historique de l'équipe et ont vocation à recruter les futurs talents de la SGP.

A court terme, Groupama Gan REIM va veiller à maintenir un niveau de collecte raisonnable au regard de sa capacité à continuer à « originer » des actifs immobiliers de qualité qui permettent de continuer à délivrer les rendements affichés ces dernières années. Plusieurs autres FIA vont être créés pour répondre aux besoins d'institutionnels, ainsi qu'à ceux exprimés par les réseaux de distribution. Ce qui pourrait se traduire par la création d'un véhicule commun avec une référence mondiale en termes d'investissement et d'asset management...

Face au contexte actuel du marché immobilier, la stratégie de Groupama Gan REIM vise, donc, à maintenir son agilité pour saisir les opportunités qui se présentent et adapter sa stratégie à l'évolution de l'environnement économique et financier général, ainsi qu'à l'évolution des marchés immobiliers. Globalement, Groupama Gan REIM est engagé dans une stratégie diversifiante par rapport aux différents acteurs du marché, qui a pour objectif l'exigence, l'excellence et la création de valeur pérenne et responsable.

A propos de marché, quelle évolution ?

Nous évoluons dans un marché extrêmement excitant car il oblige à être particulièrement sélectif, inventif, se forger des convictions fortes, disposer d'une capacité de prise de décision rapide et voir au-delà de l'occupation et des usages immédiats de l'ensemble immobilier auquel on s'intéresse. Le tout, afin d'être en capacité de capter la valeur immédiate et la création de valeur future...



Thierry Mouthiez

Directeur de la rédaction
