



Un fonds à formule dans l'immobilier

● Jusqu'au 14 septembre 2007, Axa commercialise un fonds à formule d'une durée de cinq ans et demi, Garantiss'Immo 2, dont la performance sera égale, au terme du contrat, à la plus haute valeur entre 100 % du capital net investi et 80 % de la plus haute valeur liquidative atteinte durant la vie du fonds. La partie du portefeuille gérée activement, et qui sera donc à l'origine de la performance du placement, est investie sur des fonds immobiliers de qualité – Axa Aedificandi, AGF Foncier, CIC Pierre –, auxquels peuvent s'ajouter des trackers afin de profiter d'une diversification à l'international. A noter qu'en cas de baisse des marchés l'équipe de gestion pourra être conduite à investir également sur des titres obligataires et monétaires.

Code Isin: FR0010443663. Montant de la part: 100 euros. Frais de gestion: 1,4 %. Frais d'entrée: 3 % au maximum.

Distribution ou capitalisation?

● Sur les soixante-deux fonds qui composent la catégorie, certains affichent explicitement leur vocation: capitaliser les plus-values réalisées ou distribuer des revenus à leurs détenteurs. En chiffres, la catégorie compte trente-quatre fonds dans le premier cas et vingt fonds dans le second. A charge pour les épargnants de choisir, à la souscription, le mode de fonctionnement de leur placement! Quant aux huit derniers fonds, l'affectation de leurs résultats est décidée au cas par cas, sur décision de l'assemblée des actionnaires.

Jean-Loup Texier, gérant de MMA Immobilier

« Pas de risques particuliers en France »



L'arrivée de Nicolas Sarkozy à la présidence de la République va-t-elle doper le secteur immobilier ?

● La volonté du nouveau président de la République de favoriser l'accès à la propriété est bien évidemment très favorable au développement du secteur résidentiel. Mais, d'une manière plus générale, toute action favorable à la croissance et à l'emploi soutiendra l'immobilier, tant résidentiel (en solvabilisant les ménages) que de bureaux (en accroissant la demande de nouveaux mètres carrés) et commercial.

Certains fonds affichent des gains à deux chiffres en 2007. Les pronostics des analystes qui tablaient sur un ralentissement

du marché immobilier auraient-ils été mis à mal ?

● Pas vraiment, car le gain que vous mentionnez est la résultante du « pilotage » de nombreux gérants spécialisés. Une simple lecture des indices dans le même temps montre un net ralentissement de la progression des valeurs cotées. Depuis le 1^{er} janvier, les performances des indices immobiliers Epra sur l'Europe et sur la zone euro sont d'ailleurs respectivement de -2 et +5,4 %. Cela étant il n'y a pas, tant sur les centres commerciaux que sur l'immobilier de bureaux, dans le contexte actuel, de risques particuliers en France.

Qu'est-ce qui pourrait venir ternir le tableau ?

● En premier lieu, une hausse des taux obligataires. Mais

il faudrait néanmoins qu'elle soit forte et rapide, ce que nous n'anticipons pas aujourd'hui.

Si l'évolution du marché immobilier en 2007 ne vous préoccupe pas vraiment, les rapprochements transfrontaliers entre foncières en cours vous inquiètent-ils tout de même un peu ?

● Oui, si ces opérations sont un facteur de soutien indéniable du marché, il n'en reste pas moins qu'elles réduisent souvent le nombre de grandes valeurs dans les indices et, surtout, poussent mécaniquement à la hausse d'autres titres. Tout cela tend à augmenter la volatilité du secteur immobilier ●

Jeune premier contre doyen de la catégorie

EURO IMMO-SCOPE PERFORMANCE (LB P ASSET MANAGEMENT)

Performance depuis création: 16,58 %

Performance 2007: 9,41 %

Volatilité depuis création: 12,84

Encours: 1,5 M€

Frais: entrée: 3 % au maximum; sortie: aucuns; gestion: 1,9 % au maximum

Souscription minimale: 1 part (1 000 €)



Créé en novembre 2006, Euro Immo-Scope Performance investit notamment dans le secteur de la promotion et de la construction, le gérant étant convaincu que les valorisations des foncières sont trop élevées en Europe. Poids plume, le fonds affiche un gain de 9,41 % fin avril.

AXA AEDIFICANDI (AXA)

Performance sur 3 ans: 159,03 %

Performance 2007: 6,01 %

Volatilité depuis 3 ans: 12,15

Encours: 1,2 Md€

Frais: entrée: 4,5 % au maximum; sortie: aucuns; gestion: 2,39 % au maximum

Souscription minimale: 1 part (407 € environ)



Lancé en 1970, Axa Aedificandi, plus ancien de la catégorie, est une valeur sûre. En dépit d'un univers d'investissement proche de son jeune concurrent, il affiche des résultats en retrait (6,01 %) fin avril. Mais il est vrai que le fonds pèse plus de 1,2 milliard d'euros d'encours...