

# ACTIFS RÉELS

## QUELLE PLACE DANS UN PORTEFEUILLE ÉQUILIBRÉ ?

PATRICK MURRAY



FONDS FMOQ

Dans un contexte économique où l'incertitude est souvent présente, de nombreux investisseurs cherchent des moyens concrets de renforcer la résilience de leur portefeuille. Alors que les actions ont grimpé de façon fulgurante ces dernières années, le marché américain demeure, au moment d'écrire ces lignes, surévalué. Certains investisseurs pourraient donc envisager d'investir dans une autre classe d'actifs jouant un rôle clé dans un portefeuille équilibré : les actifs réels, aussi appelés placements alternatifs. Intégrer des actifs réels à un portefeuille d'investissements consiste à y ajouter des éléments tangibles, qui évoluent différemment des marchés traditionnels et apportent des avantages qui leur sont propres.

### QUE SONT LES ACTIFS RÉELS ?

Les actifs réels représentent des biens physiques, comme des routes, des immeubles et des terres agricoles (tableau). Ils se distinguent également des actions et des obligations par leurs revenus stables, une faible corrélation avec les marchés boursiers et des mécanismes inflationnistes intégrés.

### POURQUOI INTÉGRER DES ACTIFS RÉELS À UN PORTEFEUILLE ÉQUILIBRÉ ?

Grâce à leurs caractéristiques uniques, les actifs réels peuvent avoir un impact considérable sur un portefeuille à long terme. Leurs avantages les plus connus incluent la diversification, les revenus et la protection contre l'inflation.

TABLEAU

#### TYPES D'ACTIFS RÉELS

Ressources	Infrastructure
► énergie renouvelable	► routes à péages
► parcs solaires	► aéroports
► énergie hydroélectrique	► réseaux électriques
Immobilier	Forêts
► immeubles locatifs	► exploitations forestières
► immeubles commerciaux	► bois d'œuvre
► immeubles à vocation médicale	► terres forestières privées
Agriculture	
► terres cultivées	
► vergers	
► cultures permanentes et en rangs	

### DIVERSIFICATION ET AMÉLIORATION DU PROFIL RISQUE-RENDEMENT

Les actions demeurent des actifs risqués, particulièrement lorsque leurs valorisations sont élevées. Dans ce contexte, les actifs réels peuvent contribuer à diversifier un portefeuille et à en réduire le risque global, en raison de leur corrélation généralement très faible avec les marchés financiers. Bien que moins liquides que les obligations, ils jouent néanmoins un rôle stabilisateur.

Leur principal avantage réside dans leur potentiel de rendement comparable à celui du marché boursier historique, mais avec une volatilité nettement plus modérée. À titre d'exemple, l'immobilier présente une volatilité inférieure à celle des obligations canadiennes, tandis que l'écart de rendement courant par rapport aux obligations du gouvernement du Canada à 10 ans s'est établi historiquement à près de 4 %.

### REVENUS

Le rendement des actifs réels suit une logique différente de celle des placements traditionnels. Une grande proportion du rendement historique des placements en immobilier, dans les terres agricoles et dans les infrastructures provient de leurs revenus (80 % en immobilier, 65 % pour les terres agricoles). Les actifs réels génèrent des revenus réguliers, souvent liés à des facteurs d'indexation périodiques.

### PROTECTION CONTRE L'INFLATION

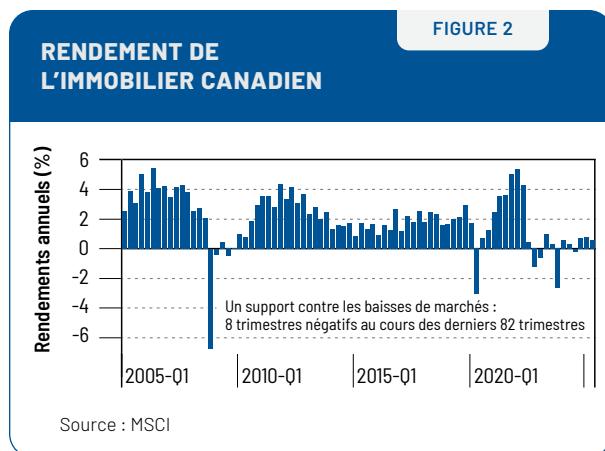
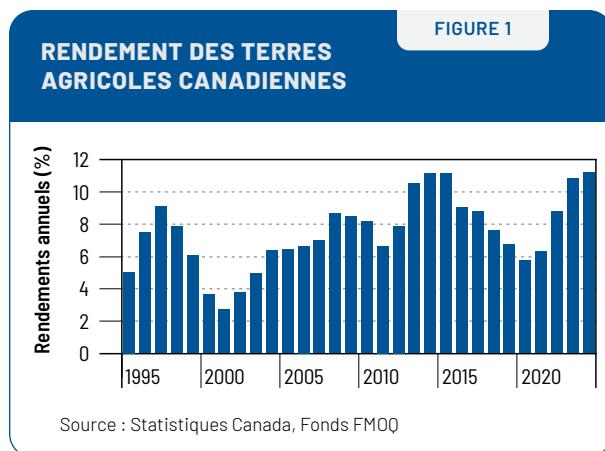
Les actifs réels disposent d'outils très intéressants pour s'ajuster à l'inflation. Par exemple, en immobilier, les loyers peuvent augmenter pour suivre le coût de la vie. Sur les

Patrick Murray est directeur Placements à Fonds FMOQ\*

routes et les ponts, le coût des péages peut aussi être ajusté. Il en va de même pour les tarifs d'utilisation de plusieurs autres infrastructures. De plus, la rentabilité de l'énergie est positivement corrélée avec la santé globale de l'économie. L'ajustement des prix contribue à protéger vos investissements.

## QUELLE A ÉTÉ LA PERFORMANCE DES ACTIFS RÉELS DANS LE PASSÉ ?

La valeur des actifs réels peut s'apprécier au fil du temps, parfois davantage que celle de certains actifs traditionnels. L'immobilier, les forêts et les terres agricoles présentent notamment des performances comparables à long terme. Au Canada, le rendement de l'immobilier direct se situe généralement entre 8 % et 9 % par année à long terme. Selon l'indice NCREIF des propriétés forestières (États-Unis), les forêts génèrent un rendement annuel moyen de 10,5 % depuis 1987. Au Canada, les terres agricoles offrent également des rendements stables, indépendamment des fluctuations économiques, en raison d'une demande alimentaire soutenue. De plus, la combinaison d'une offre limitée de terres cultivables et d'une croissance démographique continue crée un contexte structurellement favorable pour les investisseurs (figure 1).



Un autre graphique montre comment l'immobilier peut jouer un rôle pour réduire la volatilité d'un portefeuille et le soutenir en cas de baisse des marchés. Au cours des 20 dernières années, il y a eu seulement huit trimestres négatifs, les baisses se situant presque toutes entre 0 % et 3 % (figure 2).

## COMMENT AJOUTER DES ACTIFS RÉELS À UN PORTEFEUILLE D'INVESTISSEMENT ?

Dans un portefeuille diversifié, des experts recommandent parfois d'accorder entre 10 % et 25 % aux actifs réels. Evidemment, le pourcentage peut varier selon les approches, et dépend notamment du profil de risque et des objectifs propres à chaque investisseur. Une fois la décision prise d'intégrer cette catégorie d'actifs, plusieurs avenues sont possibles.

Les actifs réels peuvent être détenus directement, par exemple par l'acquisition d'un immeuble ou d'une terre. Ils sont également accessibles par l'entremise de véhicules de placement spécialisés, qui offrent une exposition aux actifs réels tout en évitant les contraintes associées à la détention physique, à savoir le temps et les compétences qu'exigent la gestion d'un actif tangible. Ces structures facilitent par ailleurs la gestion de la liquidité grâce à des mécanismes d'achat et de rachat intégrés.

Malgré leurs caractéristiques de liquidité parfois limitées, les actifs réels peuvent constituer une option pertinente dans une stratégie orientée vers le moyen ou le long terme, selon la situation et les objectifs de l'investisseur.

## CONCLUSION

La comparaison des placements alternatifs aux actifs traditionnels met en lumière leur rôle dans une stratégie de diversification. Certains types d'actifs réels ont historiquement affiché une faible fréquence de rendements annuels négatifs, ce qui témoigne de leur capacité à apporter une forme de stabilité liée à leur valeur tangible. Cette caractéristique peut contribuer à atténuer l'impact des cycles économiques dans un portefeuille de placement. ■

\*Fonds FMOQ est un nom de marque exploité par Société de services financiers Fonds FMOQ inc. à travers ses filiales. Conseil et Investissement inc. est inscrite à titre de courtier en épargne collective et planificateur financier auprès de l'AMF et est la propriété de la Société de services financiers Fonds FMOQ inc., une propriété de la FMOQ. La Société offre des services financiers auprès de clients résidents du Québec.

**Note de la rédaction.** Ce texte a été écrit, révisé et mis en pages par Conseil et Investissement Fonds FMOQ inc. et ses mandataires. Il n'engage que ses auteurs.