



## L'immobilier coté fait de la résistance en Bourse

### ARGENT & PLACEMENTS

Malgré un environnement économique complexe, le secteur offre des performances supérieures au marché des actions.



Les sociétés immobilières cotées investissent beaucoup l'immobilier professionnel Pablo Blasberg/Ikon Images / Photononstop

L'immobilier coté est en bonne santé. Ces sociétés d'investissement immobilier cotées sur les Bourses européennes comptaient, à la fin du premier semestre, près de 268 milliards d'euros investis. Des actions achetées auprès d'entreprises qui construisent ou gèrent de l'immobilier locatif pour le compte de leurs actionnaires, comme Unibail ou encore Klepierre.

Pour Victor Kittayaso, gérant des portefeuilles d'immobilier coté chez Allianz Foncier et Allianz Immo, les raisons de cette forme insolente s'expliquent par la sécurité de ces placements : « *Le marché boursier est nerveux dans l'ensemble. Les gens s'interrogent sur la croissance économique, mais l'immobilier reste sain grâce à une bonne visibilité sur les loyers. Les rendements attendus en progression des dividendes sécurisés sont estimés à 4,3 % au cours actuel en Europe.* » Et si le marché baisse de 3,6 % pour l'indice EPRA Eurozone Net Return, celui des actions dévisse en octobre de 5,9 % pour l'Euro Stoxx 50 Net Return, selon les derniers chiffres connus.



La perspective prochaine d'une hausse des taux n'est pas de nature à alerter le secteur, traditionnellement sensible à l'évolution du loyer de l'argent. « *Le marché est loin d'être identique à ce que l'on a pu connaître au moment de la crise de 2007-2008. Même si la politique d'assouplissement monétaire menée par la Banque centrale européenne s'arrête en janvier 2019, les liquidités vont continuer à circuler* », assure Laurent Saint-Aubin, gérant de fonds de la société Sofidy. Philippe Le Trung, porte-parole de la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF), abonde dans le même sens. « *Les foncières sont plus solides qu'avant. Elles sont moins endettées et empruntent à taux fixe sur de longues durées. Si les taux bondissaient de 1 % en un an, elles résisteraient au choc.* »

Les sociétés qui investissent dans l'immobilier résidentiel allemand offrent d'excellentes opportunités. « *Non seulement les taux des obligations allemandes à dix ans restent très bas, mais les perspectives de rendements sont bonnes, avec des taux de l'ordre de 2 % à 3 %* », constate Pascal Porteu de la Morandière, gérant du fonds **Cholet Dupont Euro Immobilier**. La foncière Deutsche Wohnen a par exemple vu son cours progresser de 20 % sur un an, et offre une grande lisibilité sur les loyers à venir, qui devraient croître, à périmètre constant, de 4,5 %.

#### Le cas des centres commerciaux

Une situation due aux spécificités de l'immobilier outre-Rhin. « *En Allemagne, vous ne pouvez augmenter les loyers que si des travaux de rénovation ont été réalisés dans le logement. Or, certaines foncières disposent de millions de logements qui datent des années 1950 à rénover, ce qui permet d'assurer le futur pour les investisseurs* », juge Laurent Saint-Aubin.

En revanche, les centres commerciaux, en Europe, subissent la concurrence accrue du numérique, ont des parcours boursiers plus chahutés. « *Il suffit de voir les conséquences du rachat de Westfield par Unibail-Rodamco. Les marchés n'ont pas compris l'intérêt d'une acquisition fortement exposée aux Etats-Unis avec l'omniprésence d'Amazon. Le cours d'Unibail a baissé de 26 % depuis son annonce* », observe Pascal Porteu de la Morandière. Une baisse néanmoins exagérée, selon plusieurs spécialistes.

Si la plupart des centres commerciaux perdent en fréquentation, les superstructures comme le Forum des Halles ou encore les commerces de gares ou d'aéroports profitent de flux de passage importants. De l'ordre de 50 millions de visiteurs par an, rien que pour les Halles.

« *La décorrélation est d'autant plus incompréhensible entre les foncières allemandes et l'immobilier commercial que, à périmètre constant, une société comme Unibail voit le montant de ses loyers augmenter de 4,3 % sur l'année, précise Laurent Saint-Aubin. C'est presque autant que les foncières allemandes.* » Reste que les investisseurs sont méfiants, et attendent de voir si les centres commerciaux opéreront leur mue, en faisant davantage de place aux loisirs et à la restauration qu'aux hypermarchés et à l'habillement.



[Visualiser l'article](#)

« Les bureaux se portent bien »

A l'inverse, les bureaux conservent de bons résultats. Les sicav immobilières, comme SwissLife Dynapierre P, en profitent. Dotée d'un patrimoine immobilier, cette dernière investit principalement dans les immeubles de bureaux, de commerce et de logistique, les performances du fonds sont en hausse de 4 % sur un an. « *Les bureaux se portent bien, car il y a une reprise économique, donc la demande est forte. Particulièrement dans le neuf et le rénové, où la vacance locative est très faible un peu partout en Europe* », observe Pascal Porteu de la Morandière.

L'immobilier coté n'a donc pas fini d'afficher de bons résultats. « *Les foncières sont positionnées sur un marché porteur : celui de la restructuration, la rénovation et la construction de la ville. Tant que l'on observera des phénomènes de concentration des populations dans les métropoles, il y a aura un besoin de produit* », conclut Philippe Le Trung.