

Paris, le 17 septembre 2015

- Investment Climate Index -

Rendement : les investisseurs en immobilier se tournent vers la plus-value

- **Des opportunités de cession attractives grâce à une demande internationale soutenue**
- **Vers davantage de risques et d'ouverture à l'international**
- **Un indice en progression en Allemagne, France et au Royaume-Uni**

Compte tenu d'une tension continue sur les prix observée sur les marchés d'investissement européens, un plafonnement des rendements est attendu par les investisseurs des 3 premières économies européennes. Moins de la moitié d'entre eux estiment ainsi qu'ils atteindront leurs objectifs de rendement dans les trois années à venir. À 5 ans, leurs attentes restent également modestes. Dès lors, pour maintenir la performance de leurs actifs immobiliers, un nombre croissant d'investisseurs privilégie la plus-value. Pour y parvenir, très peu d'entre eux se positionnent sur les marchés nord-américain et asiatique.

Le dernier Investment Climate Index, mesuré par Union Investment, dénote que la plupart des investisseurs en immobilier, pour compenser l'impact de la compression des taux de rendement initiaux, ont réajusté leurs stratégies d'investissement. En Allemagne, en France comme au Royaume-Uni, ce réajustement s'opère à la faveur d'un niveau de risque plus élevé.

Autre adaptation stratégique rendue nécessaire, un recentrage vers une gestion plus proactive des portefeuilles se dessine chez bon nombre d'investisseurs. Pour les douze mois à venir, leur priorité sera d'identifier des opportunités de marché et d'exploiter la tendance haussière sur le marché de l'acquisition pour céder des actifs, soit individuellement soit en

portefeuille. L'étude révèle ainsi que 72% des investisseurs allemands, 84% des investisseurs britanniques et 52% des investisseurs français ont l'intention de confier à leurs équipes le ciblage des meilleures opportunités de cession, en quête de plus-value et de rééquilibrage des portefeuilles. « *En opposition à leurs stratégies d'origine, de nombreux opérateurs se sont réorientés vers la réalisation de plus-values, devenant par conséquent vendeurs net, chose inhabituelle. Le réinvestissement des capitaux ainsi libérés devient alors un défi majeur dans le climat actuel marqué par une forte demande* », explique Olaf Janßen, directeur de recherche en immobilier à Union Investment Real Estate GmbH, Hambourg.

Les experts s'accordent sur la durée limitée de ces opportunités d'arbitrage, soit entre six et douze mois, selon les prochaines orientations prises par la Réserve fédérale des États-Unis. Au cours de cette période, les gestionnaires d'actifs seront donc probablement très attentifs aux capitaux disponibles en provenance d'Asie et des États-Unis. De nombreux investisseurs internationaux, aidés par un dollar fort, cherchent actuellement à pénétrer le marché immobilier européen en rachetant des portefeuilles, ou à y conforter leur présence. « *Avec un horizon économique stable et des taux de change favorables, le marché européen est aujourd'hui très attractif pour les capitaux internationaux. Ces facteurs vont augmenter le volume de portefeuilles européens en vente sur le marché* » observe Janßen. Cependant, les derniers rachats de portefeuilles européens ont surtout été menés par des investisseurs du Vieux Continent. « *En plus du potentiel de valorisation conséquent offert, la sécurité des transactions et leurs modalités, transparentes et structurées, ont renforcé la tendance. Les acheteurs européens ont l'avantage du terrain par rapport aux investisseurs d'outre-Atlantique et d'Extrême-Orient.* »

Une influence croissante des capitaux américains et orientaux

Les capitaux internationaux sont recherchés à la fois pour les opportunités de vente qu'ils offrent mais aussi car ils offrent des possibilités de partenariat pour des acquisitions en joint-venture ou via des club deal. « *Cette influence des opérateurs internationaux en Europe varie selon les pays* » détaille Olaf Janßen. Au Royaume-Uni, la part de capitaux internationaux sur le marché de l'investissement est déjà significative. Plus de la moitié des investisseurs d'outre-Manche ont en effet relevé des changements importants ou très importants suite à l'arrivée de fonds asiatiques et nord-américains.

En revanche, l'impact est considéré comme assez faible en Allemagne, où environ un tiers des investisseurs attribue aux acteurs extra-européens un impact notable sur leur marché.

Dans l'Hexagone, ils sont environ 40 %. Toutefois, les récentes perturbations des marchés boursiers asiatiques, survenues en partie après ce sondage, devraient modifier le comportement des investisseurs basés en Asie.

Privilégier les investissements au-delà du core

Outre une recherche croissante de plus-value via des arbitrages, le dernier **Investment Climate Index** mené par Union Investment révèle une autre grande tendance à l'œuvre chez les investisseurs : mettre en place de nouvelles stratégies, dont les cibles sortent du seul marché du core, qui n'est plus considéré comme une source de performance stable. Outre-Rhin, 48 % des professionnels ont l'intention de porter leurs investissements sur d'autres classes d'actifs que le niveau core. Au Royaume-Uni, 51 % des investisseurs ont l'intention d'ajuster leur stratégie en ce sens, et en France, la proportion est encore plus élevée, à 58%.

Dans leur quête de rendement, investisseurs britanniques et allemands sont toujours plus disposés à augmenter la part de métropoles secondaires dans leurs portefeuilles. Cette tendance s'est significativement renforcée par rapport au sondage effectué en décembre 2014. Par ailleurs, les professionnels de l'investissement immobilier reconnaissent que l'augmentation de la part des investissements sur les secteurs hôtelier et logistique est une option viable pour renforcer et stabiliser la performance de leur patrimoine. Seulement, elle n'est pas ouverte à tous les investisseurs, du fait du niveau élevé d'expertise que requièrent ces marchés. Ainsi, environ un quart des sociétés interrogées ont l'intention de diversifier davantage leurs portefeuilles à la faveur de l'immobilier hôtelier ou logistique.

Les investisseurs français tendent à réduire le niveau de sécurité de leurs placements

"Dans l'ensemble, les résultats montrent que la diversification attendue vers des investissements plus opportunistes a eu lieu et que la tendance va se développer" explique Olaf Janßen. Par rapport à 2014, dans les 3 régions interrogées, les sondés ont favorisé le rendement dans leurs stratégies. La position historique des investisseurs français, orientée vers la sécurité de placement, a nettement évolué. Désormais, accroître le rendement est au cœur des décisions d'investissement pour 52 % des interrogés, la sécurité et la liquidité arrivant bien en retrait. L'objectif de rendement est encore plus fort au Royaume-Uni, où il est le facteur clé pour 76 % des investisseurs consultés. Pour les opérateurs allemands, le rendement et la sécurité ont un poids égal, affichant chacun 40 %.

Un indice à la hausse

La propension des investisseurs à l'opportunisme s'explique par leur perception plus positive des conditions d'investissement au sein de leurs marchés nationaux. En outre, 65% des investisseurs estiment avoir vu une amélioration de leur bilan financier par rapport à l'année précédente. Ils ne sont que 2 % à évoquer une détérioration.

Depuis l'étude menée en décembre 2014, l'indice **Investment Climate Index** s'oriente à la hausse dans chacune des 3 économies étudiées. Le facteur déterminant de cette progression est l'évolution très importante de l'indicateur "attentes". En France, il a fait un bond de 10 points.

Enfin, les investisseurs britanniques sont les plus optimistes. Avec un indice en hausse de 1.2 points, le Royaume-Uni atteint le niveau le plus élevé dans les trois pays européens, à 71.5 points. En Allemagne, l'indice gagne 1.23 points et se situe désormais à 69.3 points. Dans l'Hexagone, une hausse importante de 1.9 points d'indice témoigne d'un regain de confiance des professionnels envers leur marché. Pour la troisième année consécutive, la France se place derrière l'Allemagne et le Royaume-Uni, à 68,3 points.

A propos de l'Investment Climate Index

Union Investment a créé l'indice du climat d'investissement immobilier, Investment Climate Index, en Europe en 2005. Depuis 2008, des sondages sont réalisés tous les semestres. L'indice est basé sur quatre grands indicateurs: la structure du marché, l'environnement général, les facteurs de localisation et les attentes. Chaque indicateur compte pour 25 cent de l'indice global. C'est l'institut IPSOS qui réalise les sondages pour le compte d'Union Investment Real Estate. L'Investment Climate Index ici présenté a été réalisé grâce à des entretiens menés entre juin et août 2015 auprès de 165 sociétés foncières et investisseurs institutionnels basés en Allemagne (N=81), en France (N=33) et au Royaume Uni (N=51).

Pressekontakt :

Union Investment Real Estate GmbH
Fabian Hellbusch
Leiter Immobilien Marketing, Kommunikation
Abteilung Segmentsteuerung
Union Investment Real Estate GmbH
Valentinskamp 70 / EMPORIO
20355 Hamburg
Tel. + 49 40 / 34919-4160, Fax: -5160
eMail: fabian.hellbusch@union-investment.de
Internet: www.union-investment.de/realestate

Service de Presse France :

Treize Cent Treize
01 53 17 97 13
Mathias Sponga : m.sponga@treizecenttreize.fr
Alain N'Dong : alain.ndong@treizecenttreize.fr

À propos d'Union Investment Real Estate

Union Investment Real Estate est l'un des principaux investisseurs immobiliers européens. Disposant d'un portefeuille immobilier largement diversifié à l'international, aujourd'hui réparti sur 25 marchés nationaux, la société permet à ses clients de bénéficier de toutes les opportunités offertes par les cycles des marchés mondiaux. Fort d'une expérience de 50 ans en gestion immobilière, le groupe assure aujourd'hui la gestion d'un patrimoine global de plus de 24 milliards d'euros à travers le monde. Présent en France depuis 15 ans, Union Investment Real Estate France dispose d'un portefeuille de 21 immeubles de bureaux, centres commerciaux et hôtels sur l'ensemble du territoire, totalisant plus de 345 000 m². L'objectif est de développer de manière significative ce portefeuille, estimé actuellement à près de 2,6 milliards d'euros.