



Les investisseurs se ruent sur l'immobilier

Dans un monde de taux bas,
le secteur est plébiscité et reste
rentable. Tout va bien, tant que
les taux restent bas **Page 6**

Prometteur de rendement, le secteur est très prisé des gestionnaires d'actifs et des particuliers, qui profitent des taux bas

L'investissement institutionnel se rue sur l'immobilier

Bon plan

Les institutions européenne et française en charge de la stabilité financière ont récemment alerté sur les risques dans l'immobilier résidentiel. Parallèlement les investisseurs raffolent de l'immobilier d'entreprise.

Jade Grandin de l'Eprevier

DANS UN MONDE où les taux d'intérêt sont bas, les investisseurs manquent de rendement et en cherchent. Ce contexte avantage une classe d'actifs en particulier : l'immobilier. Plus risqué que les actifs traditionnels, il apporte plus de rendement. Grâce aux taux bas, il est aussi plus accessible, car la charge de remboursement d'une acquisition est moindre.

Beaucoup de gestionnaires d'actifs ont souligné ces derniers temps l'avantage d'augmenter l'exposition des portefeuilles à l'immobilier. « En ce qui concerne les investissements alternatifs, le secteur immobilier contribue avantageusement à la diversification d'un portefeuille et accroît le potentiel de rendement », indique Credit Suisse dans ses perspectives d'investissement pour 2020. La croissance modérée et les politiques accommodantes des banques centrales « profitent aussi bien aux biens immobiliers cotés qu'aux achats immobiliers directs dans le monde entier ». La banque suisse note le potentiel des bureaux flexibles et des entrepôts logistiques, mais remarque que les titres de foncières internationales « sont valorisés à un niveau historiquement haut » du fait de la baisse des taux d'intérêt qui a augmenté l'attrait des investisseurs pour leurs

dividendes. L'immobilier apportant du rendement, comme les entrepôts logistiques ou les parkings, « fait sens pour remplacer le fait que l'on n'achète plus de dette allemande », résumait mi-septembre Samy Chaar, chef économiste de Lombard Odier.

Pierre-papier. Ce qui vaut pour les investisseurs institutionnels vaut aussi pour les particuliers. Ces derniers peuvent soit acheter un bien en direct, et faire un investissement locatif, soit souscrire des parts d'un fonds investi en immobilier pour récupérer le rendement sous forme indirecte - on parle alors de « pierre-papier ». Le gestionnaire de solutions d'investissement immobilières Sofidy se réjouit ainsi que le rendement des fonds en euros de l'assurance-vie soit « attendu en baisse cette année, entre 1% et 1,5% », car cela poussera les épargnants à chercher du rendement ailleurs. « Avec un rendement moyen de 4,5% et une moindre volatilité, l'immobilier, plus précisément la pierre-papier, coche toutes les cases, affirme le gérant. La rotation vers les unités de compte immobilières est inéluctable. »

En France, l'immobilier séduit d'autant plus les particuliers que ces derniers ont « une assez grande aversion envers le risque des placements boursiers », qui serait l'autre option pour chercher du rendement, souligne le courtier Empruntis. Ils voient aussi l'investissement locatif comme un coussin pour la retraite. Conséquence directe, les programmes immobiliers s'écoulent comme des petits pains. La plateforme de crowdfunding immobilier Koregraf a collecté plus de 25 millions d'euros depuis le début de l'année contre 6,5 millions en 2018.

« Pour vendre un programme il suffit de claquer des doigts... », constate Samuel Gelrubin,

président du promoteur Terrot, puis rectifie : « Même pas. A peine avez-vous commencé à lever le doigt qu'une file d'attente s'est formée devant chez vous. » Il s'étonne aussi du niveau de rendement très faible auquel achètent les investisseurs.

Si les particuliers fortunés empochent de belles plus-values en profitant des records de prix, les investisseurs institutionnels se séparent moins facilement de leurs biens, car ils se retrouveraient avec des liquidités sur les bras, et ne sauraient où les placer sans perdre d'argent. Ils préfèrent donc continuer à empocher les loyers.

Y a-t-il un risque de bulle ? La question se pose de plus en plus. En septembre dernier, le comité européen du risque systémique a alerté cinq pays, dont la France et l'Allemagne, sur des vulnérabilités à moyen terme de leur secteur immobilier résidentiel. En réponse, jeudi dernier, le Haut conseil de stabilité financière (HCSF) a demandé aux banques d'être strictes dans l'accord de crédits à l'habitat.

En matière d'immobilier d'entreprise, les professionnels estiment qu'il n'y a pas de bulle puisque les bureaux et autres biens vendus sont utilisés et occupés. « Il faut distinguer le phénomène de bulle et de cherté, souligne Samy Chaar. Dans un monde de taux bas, tout est cher, cela ne veut pas dire que les valorisations sont déconnectées de critères fondamentaux. L'immobilier européen offre 3% à 5% de rendement. Je préfère les prendre plutôt que de l'obligataire. »

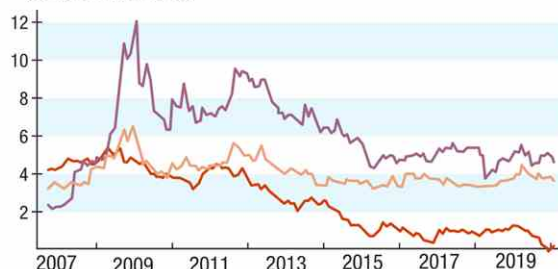
Tant que les taux restent bas, les acheteurs peuvent rembourser facilement leur investissement immobilier, même s'il était très cher. Lorsque les taux remonteront, ce sera un autre problème.

@JadeGrandin

Le rendement immobilier conserve son avantage

(en %)

- Rendement de l'indice obligataire investment grade de la zone euro (obligations)
- Rendement en dividendes à terme sur l'indice MSCI zone euro (actions)
- Rendement en dividendes à terme sur l'indice immobilier MSCI zone euro (actions immobilières)



SOURCE : DATASTREAM, BLOOMBERG, CRÉDIT SUISSE