

Paris, le 17 février 2015

- Étude Investisseurs -

## **Des rendements immobiliers impactés par des taux d'intérêt historiquement faibles**

- **Pas de réelle tendance vers davantage de risque du côté des investisseurs**
- **Le segment core reste une valeur refuge en Europe**
- **Des marchés qui affichent plutôt de bonnes performances**
- **L'Investment Climate Index chute en Allemagne, en France et au Royaume-Uni**

Aujourd'hui majoritaire, la proportion d'investisseurs vers toujours plus de sécurité pose directement la question du rendement, notamment au vu de la politique monétaire européenne et de ses dernières orientations. Face à des taux d'intérêt historiquement faibles, les investisseurs immobiliers professionnels ont de plus en plus de difficultés à réaliser leurs objectifs sur les actifs *core*.

La recherche permanente de sécurité de la part des investisseurs dans leurs placements, associée à la politique monétaire européenne, impacte directement les rendements attendus. Confirmation en chiffres : seule la moitié des 164 investisseurs immobiliers interrogés en Allemagne, en France et au Royaume-Uni envisage d'atteindre ses objectifs au cours des trois prochaines années. Sur des perspectives étendues à cinq ans, leurs attentes sont à peine plus optimistes.

**"La dernière décision de la BCE a encore accru l'impérieux besoin de revoir les stratégies de placement immobilier "**, analyse **Olaf Janßen**, directeur de recherche immobilière chez **Union Investment**, à Hambourg. "La baisse des rendements a un

impact de plus en plus défavorable sur les résultats. Afin de s'assurer de la bonne santé de leurs investissements, les investisseurs les plus averses au risque sont obligés de procéder à toute une série d'ajustements."

Malgré ces conditions et comme le démontre la dernière étude opérée par l'**Investment Climate Index**, les investisseurs européens sont restés prudents en termes de stratégie. Il n'existe pas encore de signe patent d'une inflexion significative vers de nouveaux types d'investissements, plus opportunistes, permettant d'échapper à ces faibles rendements. Seul un groupe restreint d'investisseurs envisage de renforcer son exposition aux investissements hors Europe ; Sporadiquement, d'autres acteurs se tournent vers les secteurs hôtelier et logistique pour leurs promesses de rendements plus élevés.

Au total, la proportion d'investisseurs professionnels ouverts au risque, pour échapper à la pression sur les prix rencontrée sur les marchés européens, s'établit à 37%, au même niveau qu'à l'été 2014. Symétriquement, 52 % des investisseurs ne souhaitent pas éviter cet environnement concurrentiel et n'envisagent pas d'investir sur d'autres classes d'actifs. **"Le segment core reste une valeur refuge et en dépit des prix élevés actuels, les investisseurs en attendent encore une performance stable"** analyse **Olaf Janßen**.

"Aujourd'hui, dans les principaux pays européens, les marchés locatifs, semblent plutôt en bonne santé. Les entreprises se portent bien. Lorsque les conditions d'investissement sont positives, en termes de qualité locative, d'emplacement et de perspectives de rendement, les investisseurs ne voient aucune raison de changer de cap."

## **Une quête de rendements plus élevés grâce aux projets de développement**

En comparaison des résultats de l'an passé, les investisseurs sont aujourd'hui plus disposés à accepter des baux plus courts lors de l'acquisition. Ils visent aussi des rendements légèrement plus élevés à travers des projets de développement, et sont

plus enclins à la négociation dans le cadre de pré-locations. Plus de 50% des professionnels interrogés aspirent à consolider leurs performances en augmentant la part d'actifs situés dans des villes secondaires au sein de leur portefeuille, tout en concentrant leurs investissements sur les principaux marchés européens.

La forte demande mondiale a nettement encouragé les détenteurs d'actifs à profiter de leur position, qui offre des opportunités de cession attractives. Pour 76 % des investisseurs allemands, 79 % des investisseurs britanniques et 51 % des investisseurs français, l'enjeu majeur des douze prochains mois est bien d'exploiter ces opportunités de marché, afin de rationaliser leurs portefeuilles ou d'optimiser leurs bénéfices. **"Le taux de rotation des portefeuilles européens est appelé à augmenter parce que le capital international est actuellement plus disposé à prendre des risques en Europe que les acteurs locaux eux-mêmes"**, note Olaf Janßen.

## **L'Investment Climate Index dans une tendance baissière**

Par rapport à l'été 2014, le climat de l'investissement que fournit l'indice s'est quelque peu assombri au sein des trois régions étudiées. Outre-Rhin, majoritairement en raison d'une baisse de l'indicateur «attentes», l'indice a diminué de 1,8 pour afficher 68,1 points d'indice (sur un maximum possible de 100 points). Le Royaume-Uni continue quant à lui dans l'optimisme, avec une baisse de seulement 0,3 points, pour un total de 70,3 points, signant une nouvelle fois la meilleure performance parmi les 3 marchés étudiés. Enfin, en France, l'humeur des investisseurs français s'est détériorée de façon plus significative : l'indice chute de 2,9 points à 66,4.

### **À propos de l'Investment Climate Index :**

Union Investment a lancé l'Investment Climate Index, qui mesure la confiance des investisseurs immobiliers européens, en 2005, sur la base d'une étude réalisée tous les six mois depuis le printemps 2008. L'indice se fonde sur quatre indicateurs : la structure du marché, l'environnement général, les facteurs de localisation et les attentes des investisseurs, chacun étant pondéré à 25%. Pour cette étude, menée entre novembre et décembre 2014, Ipsos a mené

des interviews auprès de 164 sociétés immobilières et investisseurs immobiliers institutionnels situés en Allemagne, en France et au Royaume-Uni.

**Pour plus d'informations, contacts Presse :**

Union Investment Institutional Property GmbH

Fabian HELLBUSCH

Head of Real Estate Marketing, Communication

Segment Management Department

Union Investment Real Estate GmbH

Valentinskamp 70 / EMPORIO

20355 Hamburg, Germany

Tel: + 49 40 3491 94160, fax: + 49 40 3491 95160

E-mail: [fabian.hellbusch@union-investment.de](mailto:fabian.hellbusch@union-investment.de)

Internet: [www.union-investment.com/realestate](http://www.union-investment.com/realestate)

Service de presse France : Treize Cent Treize : 01 53 17 97 13

Alain N'DONG: [alain.ndong@treizecenttreize.fr](mailto:alain.ndong@treizecenttreize.fr)

Mathias SPONGA : [m.sponga@treizecenttreize.fr](mailto:m.sponga@treizecenttreize.fr)