

## Retour en grâce de l'immobilier coté !

### BILAN

Le phénomène de dislocation de l'immobilier coté, à l'œuvre depuis le début de la crise sanitaire de 2020, s'est poursuivi lors de la première moitié de l'année 2021 et jusqu'à aujourd'hui ; entre d'une part, les valeurs cycliques comme les foncières de bureaux et de commerces, délaissées par les investisseurs, et d'autre part, les valeurs résilientes, de croissance, qui suscitent leur appétit : logistique, résidentiel et immobilier alternatif (tours télécoms, data centers...). Si on a constaté une réduction de l'écart de performance entre les deux segments durant une courte phase allant de l'annonce de l'efficacité d'un vaccin contre la Covid-19 début novembre 2020, jusqu'au premier trimestre 2021, depuis, les écarts de performances se creusent de nouveau entre les deux segments.

Cette dichotomie pèse sur la performance de l'immobilier coté, puisque la partie cyclique est bien plus représentée dans les indices immobiliers. Ainsi, l'immobilier coté affiche une sous-performance par rapport au reste de la cote. Au 10 septembre, l'indice immobilier de référence, le FTSE EPRA Eurozone, affichait un gain de +8,23 %, contre +19,50 % pour l'indice STOXX Europe 600.

La menace de la « stagflation », qui inquiète les investisseurs, impacte la partie du secteur sensible au cycle économique et qui enregistre toujours des difficultés depuis le début de la crise sanitaire : le commerce physique et les bureaux. Pour le premier, les grandes enseignes continuent de subir les gains de parts de marché du commerce électronique et restructurent leurs portefeuilles, ferment des boutiques, enregistrent des hausses de vacances... Concernant les bureaux, ceux situés en périphérie souffrent le plus de la montée en puissance du travail à distance.

### PERSPECTIVES

Stockage, logement et logistique vont demeurer les segments les plus à même de maintenir la valeur de leurs actifs en cas de rebond durable de l'inflation. Le « Pricing Power » existe dans la logistique, qui est le pendant de l'immobilier de commerces, de même pour le segment du stockage pour les particuliers, qui devrait continuer à aiguïser l'appétit des investisseurs institutionnels, ainsi que les tours télécoms. Ces segments devraient enregistrer des hausses de leurs taux d'occupation et des loyers, à même de faire face à la stagflation.

À l'inverse, pour l'immobilier de commerces et l'immobilier de bureaux, tous les voyants vont rester dans le rouge, la baisse de la vacance et les baisses des prix à bail vont perdurer. Les deux leçons de la crise sanitaire étant que les commerçants auront appris à vendre en ligne et que les non-cadres peuvent eux aussi travailler à distance, déplaçant le phénomène du télétravail de l'immobilier de centre-ville vers les bureaux de périphérie, avec une baisse des surfaces mises à bail et des loyers. Pour autant, des opportunités peuvent voir le jour sur le marché boursier dans ces deux segments, dans le cadre d'une gestion en « stock-picking ».

Reste la composante « logement » qui pourrait évoluer, dans les prochaines semaines, au gré de la probabilité d'une victoire de la coalition menée par Olaf Scholz aux élections fédérales allemandes, certains de ses alliés inquiétant les investisseurs en raison de leur volonté d'aller plus loin dans les mécanismes de limitation des loyers. Les craintes sont vives à l'image de celles suscitées par les autorités berlinoises confrontées à la tenue d'un référendum pour réclamer l'expropriation des grandes sociétés immobilières de la capitale allemande.



## CONTACTS PRESSE

### Caroline BEAUJEAN

Consultant Senior Shan  
+33 (0)1 44 50 58 71  
[caroline.beaujean@shan.fr](mailto:caroline.beaujean@shan.fr)

### Édouard KABILA

Directeur Communication et  
Marketing du Groupe SOFIDY  
[edouard.kabila@sofidy.com](mailto:edouard.kabila@sofidy.com)

## INFORMATIONS IMPORTANTES / AVERTISSEMENTS - RISQUES

Ce communiqué de presse est uniquement destiné à l'usage des membres des médias. Ce document est produit par SOFIDY à titre purement informatif. Les analyses et les opinions mentionnées dans le présent document représentent le point de vue de l'auteur, à la date indiquée et sont susceptibles de changer. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, d'investissement ou d'arbitrage. La responsabilité de SOFIDY ne saurait être engagée par une prise de décision sur la base des informations contenues dans ce document. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Tout investissement comporte des risques spécifiques. Tout investisseur potentiel doit se rapprocher de son prestataire ou conseiller, afin de se forger sa propre opinion sur les risques inhérents à chaque investissement indépendamment de SOFIDY et sur leur adéquation avec sa situation patrimoniale et personnelle.

## À PROPOS DE SOFIDY

Depuis 1987, SOFIDY conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCI, SCI, SIIC, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerces, et de bureaux. Gestionnaire de référence dans le paysage de la gestion d'actifs immobiliers en France et en Europe, SOFIDY est régulièrement distingué pour la qualité et la régularité des performances de ses fonds. SOFIDY gère pour le compte de plus de 50 000 épargnants, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier d'une valeur de près de 6,7 milliards d'euros ; constitué de plus de 4 200 actifs commerciaux et de bureaux. SOFIDY est une filiale de Tikehau Capital.