

LA MONTAGNE ENTREPRENDRE

■ PARTICULIERS

*L'évolution du marché
immobilier en Auvergne*

■ ENTREPRISES

*Les nouvelles solutions
d'implantation*

■ URBANISME

*Comment les villes
se redessinent*

#10
Juillet-Août 2017
5,50€



SPÉCIAL IMMOBILIER

LA REPRISE SE CONFIRME

LMT ENTREPRENDRE 10 5,50 €



Le rendez-vous



Comment investir dans l'immobilier d'entreprise ?

Sans conteste, l'investissement dans l'immobilier d'entreprise suscite beaucoup d'intérêt.

Les niveaux de collecte drainés par les SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilier) en témoignent. Les rendements réels de l'immobilier d'entreprise restent élevés dans un contexte d'inflation presque nulle et de taux de placement obligataire très bas. L'immobilier d'entreprise n'est pas uniquement accessible en direct ou par le biais des SCPI. Les SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées) et les fonds immobiliers cotés sont d'autres voies d'investissements possibles.



L'immobilier en bourse



Si les SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilier) et les OPCI (Organismes de Placement Collectif investi en Immobilier) permettent de s'exposer à cette classe d'actifs au travers de fonds non cotés sur les marchés financiers, les investisseurs peuvent également souscrire des actions de Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC). Les SIIC font partie de l'immobilier coté et se distinguent de l'immobilier non coté (SCPI et OPCI). Ce sont des sociétés foncières qui acquièrent, construisent et gèrent un patrimoine immobilier locatif pour le compte de leurs actionnaires. Leur nom, Unibail-Rodamco, Klépierre, Gecina, Icade ou bien encore Foncière des Régions, nous est plutôt familier. Certaines se concentrent sur l'immobilier de bureaux, d'autres sur l'immobilier commercial. Contrairement aux SCPI, ces foncières cotées recourent à l'effet de levier financier de l'endettement pour acquérir de nouveaux actifs et développer ainsi leur patrimoine. Avec la faiblesse des taux, les foncières bénéficient de cet effet de levier qui influe par conséquent

grandement sur la rentabilité de leurs investissements. Elles sont également plus liquides. Mais cette disponibilité a un écueil : la volatilité. Quant à leur performance, les SIIC sont exposées aux aléas boursiers. Depuis cinq ans, dividendes inclus, le secteur de l'immobilier européen coté en Bourse a progressé à un taux actuariel de plus de 14 % contre environ 10 % pour l'indice Dow Jones Euro Stoxx 50. Cette classe d'actifs peut être représentée dans les portefeuilles recherchant une diversification. L'intérêt de cette allocation est aujourd'hui renforcé par un niveau de rendement autour de 5 % en 2016, très attractif en absolu et en relatif par rapport aux autres placements mais qui ne permet pas de stabiliser un rendement dans le temps. La SIIC se doit de distribuer au minimum 95% des loyers qu'elle touche et au minimum 50% des plus-values qu'elle réalise sur la cession d'actifs. Les foncières cotées sont donc un investissement de long terme qui peut s'avérer rémunérateur. Cependant, étant cotées en bourse, elles peuvent représenter un risque.

L'immobilier d'entreprise en direct

Dans l'inconscient collectif, l'immobilier d'entreprise est une thématique d'investissement inabordable en direct. Trop complexe, trop cher, les freins à la vente ne manquent pas. Pourtant le segment n'est pas dénué d'intérêt. Si la SCPI est parvenue à attirer les investisseurs dans l'univers de l'immobilier professionnel c'est parce qu'elle a pris la forme d'un placement collectif qui distribue des parts à partir de quelques milliers d'euros en reposant sur le mécanisme de la mutualisation. Aussi, ce véhicule d'investissement peut difficilement formuler une promesse de rendement à la différence de la solution d'investissement en direct qui peut offrir un rendement annuel qui peut aller jusqu'à 7,00 %. A travers des club-deals qui réunissent de dix à cinquante investisseurs en société civile immobilière (SCI) pour faciliter l'investissement, il est ainsi possible d'investir en direct et en pleine propriété dans l'immobilier d'entreprise tout en évitant au préalable les contraintes de gestion inhérentes à ce type d'investissement. La position du propriétaire devient plus confortable car la société s'occupe de tout : la recherche du locataire, la négociation des baux, la perception des loyers, ... Et cette prise en charge globale est transparente et sécurisée.



Que l'inflation reparte maintenant ou dans quelques années seulement, qu'elle soit raisonnable ou très importante, de toute façon elle est de plus en plus présente dans les esprits. Nul doute que les conseils devront, dans leur activité auprès des investisseurs, suivre cette ligne de préoccupation. Dotés d'une panoplie aujourd'hui complète entre l'investissement en direct, l'immobilier coté ou non coté et depuis quelque temps le tracker, ils peuvent accompagner les investisseurs dans une stratégie immobilière à long terme.

Conclusion

L'une des questions à laquelle sont confrontés les investisseurs concerne la constitution du portefeuille. Certaines opérateurs investissent de manière très large dans des bureaux, des murs de commerce, des entrepôts, tandis que d'autres jouent au contraire la spécialisation. Quelle approche privilégier ? L'essentiel est la diversification des solutions qui peut être justifiée en fonction du marché et des opportunités, on peut avoir intérêt à acheter certaines années plutôt du bureau ou du commerce en fonction des comportements de consommation. Comme nous avons tous tendance à être « moutonniers », il s'agit néanmoins d'être vigilant pour ne pas acheter trop chers certains produits au moment où ils sont prisés. C'est donc au conseiller de préconiser à son client les choix de solutions en immobilier d'entreprise en fonction de ses objectifs et de son appétence au risque.

Agréments :
Immatriculé à l'Orias sous le N°07024252, www.orias.fr, CIF membre de la CNCIF, 22 rue de Longchamp 75116 PARIS.
Courtier en Opérations de Banque et Services de Paiement (COBSP).
Courtier en assurances enregistré à l'Orias sous le N°07024252 sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR, 61 rue Taitbout PARIS 75346 Cedex 9).
Transactions sur immeubles et fonds de commerce - Carte T professionnelle enregistrée sous le N°T11968 délivrée par la Préfecture de Paris - Garantie Financière et de responsabilité civile professionnelle (Covea Risks).



PLACEMENTS
IMMOBILIER
PREVOYANCE
RETRAITE

www.axynefinance.fr



Eric BORIAS, associé

Laurent CORNET, associé

La signature du conseil patrimonial

AXYNE FINANCE
Siège social : 128 rue La Boétie 75008 PARIS
Bureaux : 28 rue Jean Claret 63000 Clermont-Fd
Tél. : 04 69 98 10 10 / Fax : 04 69 98 10 11
Courriel : contact@axynefinance.fr
www.axynefinance.fr