



PATRIMOINE

Les performances spectaculaires des foncières cotées

DOSSIER PIERRE PAPIER L'expertise des foncières cotées (ou SIIC) et leurs moyens considérables leur permettent de réaliser de très belles opérations. Les performances des différentes sociétés sont toutefois très contrastées.

Investir dans l'immobilier en passant par la Bourse ? C'est possible en achetant des titres de sociétés d'investissement en immobilier cotées (SIIC), appelées plus communément foncières. Et, en 2019, le pari était réussi avec une performance de 35,91 % pour le secteur ! Ces groupes évoluant dans le secteur de l'immobilier sont dotés d'un patrimoine immobilier locatif générant des revenus. Leur métier consiste à acheter, transformer, conserver, voire vendre ces actifs. A l'échelle européenne, à part quelques acteurs généralistes, les foncières sont souvent spécialisées dans les bureaux, les commerces, le logement, la logistique, les résidences services et l'hôtellerie. Parmi les grands noms européens du secteur, on relève Icade, Gecina et Covivio dans les bureaux ; Klépierre, Unibail-Rodamco-Westfield et Hamptson dans l'univers des centres commerciaux ; Vonovia et Deutsche Wohnen dans les logements ou encore Xior Student Housing dans les résidences étudiantes.

Disposer de ces titres en portefeuille offre plusieurs atouts. D'abord, c'est l'occasion d'accéder à des valeurs dites « de rendement ».

Car les sociétés de ce secteur disposent d'un chiffre d'affaires prévisible en raison de revenus réguliers dus aux baux longs signés par les occupants. Grâce à une politique active d'arbitrage, ces acteurs tentent également de doper leurs résultats grâce à des plus-values issues des cessions d'immeubles qu'elles ont revalorisés. Mais la prudence reste de mise. *« Sous-valorisés en 2018, ces titres ont bien rebondi*

Il a dit



DR

« Sous-valorisés en 2018, ces titres ont bien rebondi en 2019. En ce moment, ils sont un peu chers. »

JEREMY ARAS Directeur général de l'Institut du Patrimoine

en 2019. En ce moment, ils sont un peu chers », nuance Jeremy Aras, directeur général de l'Institut du Patrimoine (groupe Patrimmo).

Secteur défensif

Relevant d'un régime de transparence fiscale, les foncières cotées doivent reverser sous forme de dividendes une grande partie de leurs bénéfices et de leurs plus-values. Ensuite, ce secteur est réputé être défensif. Autrement dit, les foncières sont bien armées pour résister aux incertitudes des marchés financiers, ce qui n'exclut pas une forte volatilité. Il s'agit donc d'un placement de long terme, bien que parfaitement liquide.

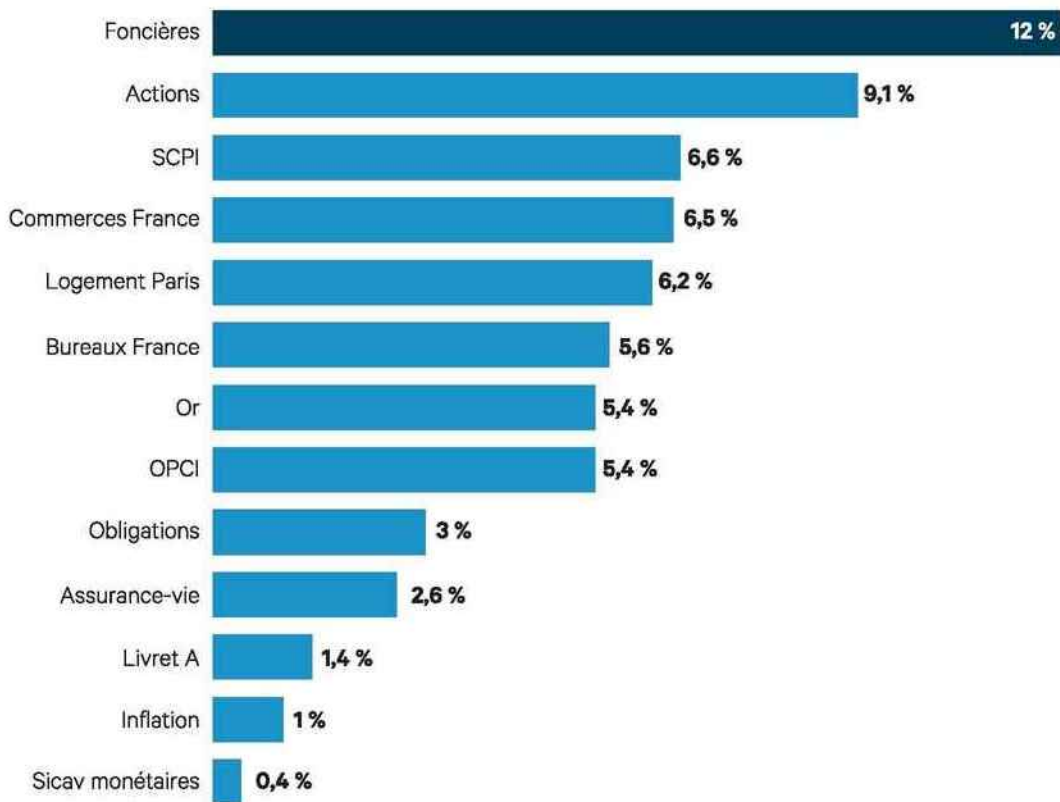
Ces valeurs, qui se logent principalement dans un compte titres, peuvent parfois être détenues en titres vifs, dans certains contrats d'assurance-vie. Attention, les foncières ne sont pas éligibles au plan d'épargne en actions (PEA). Dernier avantage : bien qu'évoluant dans l'univers immobilier, ces titres ne sont pas assujettis à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) à condition de détenir moins de 5 % du capital et des droits de vote de la foncière.

— **Laurence Boccara**



Le taux de rendements des investissements sur 10 ans

TRI 2008-2018, en %



• LES ÉCHOS • / SOURCE / IEIF



Miser sur les fonds immobiliers

Ces véhicules collectifs sont des OPCVM (FCP, sicav) spécialisés, dont le portefeuille est composé de plusieurs lignes de valeur immobilières cotées françaises et européennes. Comme tout produit ouvert au grand public, ce placement offre une grande souplesse et une bonne liquidité. La diversité des détentions permet d'atténuer, sur la durée, la volatilité propre aux marchés boursiers. A titre d'exemple, le FCP de Sofidy, filiale de Tikehau Capital, qui vient de franchir 100 millions d'encours sous gestion, a généré depuis son lancement il y a cinq ans, une performance cumulée de +67,41 %, soit une performance annualisée de +9,99 %, au-dessus de son indice de référence, le FTSE Nareit Eurozone Capped. Il existe même des fonds de fonds, qui ont la spécificité de se composer d'un panier choisi rempli de plusieurs fonds. Selon Quantalys, la catégorie action immobilier a réalisé en 2019 une performance de 26,11 % (mais une perte de 8,23 % en 2018). Détenu en direct, il peut être logé dans un compte titres imposé au PFU de 30 %. Il peut aussi être abrité dans un contrat d'assurance-vie, un plan d'épargne en actions (PEA), un plan d'épargne entreprise (PEE) et dans un plan d'épargne retraite (PER).

Les performances des fonds actions secteur immobilier Europe

Au 4 février 2020, en %



« LES ÉCHOS » / SOURCE : QUANTALYS