

Immobilier: quelles portes ouvrir?

Marqué par certaines mutations, et une part opérationnelle croissante, le secteur immobilier offre des pistes d'investissement

21 juin 2021 - Maximilien Moris, Hermance Capital Partners



La sortie progressive de la pandémie laisse espérer un retour à la normale de notre quotidien et de l'économie. Marqué par certaines mutations, et une part opérationnelle croissante, le secteur immobilier offre des pistes d'investissement. À charge des investisseurs de rester sélectifs.

L'attractivité des placements immobiliers demeure stable en sortie de crise. Selon Jones Lang LaSalle (JLL), 11% de l'allocation des investisseurs devrait se diriger vers l'immobilier en 2021. Les volumes devraient quant à eux être en hausse, soutenus par les niveaux de liquidité historiquement élevés. Au premier trimestre 2021, plus de 350 milliards de dollars étaient prêts à être déployés en immobilier, à l'échelle globale.

QUELLE APPROCHE ADOPTER?

Malgré des fondamentaux immobiliers résilients, tous les secteurs n'aborderont pas l'après Covid-19 dans les mêmes conditions, et l'évolution de nos modes de vie nécessite une remise en question de l'industrie.

Une approche de création de valeur opérationnelle et des investissements sur des thématiques à forte croissance favoriseront la performance. Par opposition, après la crise de 2008, les acteurs qui étaient en capacité d'investir ont pu faire l'acquisition d'actifs dépréciés, et bénéficier par la suite d'un marché haussier dans son ensemble.

L'industrie a mis en avant l'émergence de secteurs de niche avec un potentiel de croissance tels que les sites d'hébergement de données.

Les secteurs qui ont le plus souffert de la pandémie comme les commerces ou l'hôtellerie font face à de nombreux challenges tant sur le modèle de vente que sur les besoins de liquidité. Ces secteurs vont offrir des prix d'entrée attractifs mais présenteront de vrais défis opérationnels ou de transformation. Les actifs bureaux conservent des incertitudes sur le format idéal à mettre en place, et l'impact du télétravail sur les taux d'occupation. Les investisseurs devront favoriser des biens récents, idéalement placés, et intégrant tous les critères de modernité, pour répondre à la demande de locataires exigeants. À l'inverse, la logistique sort renforcée de la crise, soutenue par la forte croissance des ventes en ligne. Il en est de même du résidentiel qui a fait preuve d'une grande résilience. Ces deux secteurs devraient conserver leur attractivité.

En dehors des secteurs traditionnels, l'industrie a mis en avant l'émergence de secteurs de niche avec un potentiel de croissance tels que les sites d'hébergement de données, les laboratoires et bureaux médicaux, ou encore le résidentiel à bas coût. Ces secteurs sont à la fois soutenus par l'évolution de nos modes de vies et les changements démographiques. L'aspect opérationnel important nécessite cependant d'investir aux côtés d'experts dans ces domaines.

Comme indiqué ci-dessus, un autre angle d'approche pour les investisseurs sera de cibler des investissements dans une situation de détresse financière, permettant un prix d'acquisition réduit. Sur ce point la vague attendue de vente se fait encore attendre mais l'arrêt des aides des gouvernements et les différentes dettes à rembourser risquent de favoriser ces situations. Ici encore, la mauvaise santé financière et/ou opérationnelles des actifs implique d'investir auprès de spécialistes.

A court terme, les investisseurs pourront bénéficier de certaines opportunités de crise découlant de situation de stress financier.

Enfin, le challenge de la durabilité reste au centre des préoccupations. Le bâtiment est un secteur très polluant qui représente approximativement 40% de notre consommation en énergie, et émet 40% du gaz à effet de serre à l'échelle globale. Au-delà du challenge écologique, cet aspect devient clé pour des investissements long terme, et cela se traduit dans la demande des investisseurs. Côté performance, les actifs «durables» affichent déjà des taux d'occupation et des niveaux de loyers supérieurs en moyenne de 5%, mais également des charges plus faibles, et prix de vente plus élevés.

Dans ce contexte, plusieurs facteurs soutiennent la classe d'actif. Tout d'abord les récentes pressions inflationnistes ravivent le rôle protecteur de l'immobilier dans l'esprit des investisseurs. En parallèle, une hausse des taux significative, reste peu probable à court terme. La crainte d'un ralentissement économique, et d'une hausse du coût de l'endettement incite les banques centrales à maintenir les taux à des niveaux raisonnablement bas. Si toutefois cela devait se produire à horizon 2023, 2024, la répercussion sur les valorisations immobilières ne serait pas immédiate. Le secteur bénéficie par ailleurs d'un écart de prime risque face aux obligations d'état supérieur aux niveaux historiques, ce qui devrait modérer l'impact d'une hausse des taux. Notons également que les rendements moyens offerts en immobiliers, qui varient selon le secteur et la géographie de 3% à 5% (hors effet levier), restent relativement plus attractifs que ceux des obligations d'état.

En résumé, à court terme, les investisseurs pourront bénéficier de certaines opportunités de crise découlant de situation de stress financier. A plus long terme le positionnement sur des créneaux de niches à composante opérationnelle, ainsi que les secteurs à forte croissance mentionnés ci-dessus devraient permettre aux investisseurs de continuer à générer de la performance. Tout comme les points précités l'intégration des critères de durabilité nécessite un travail conséquent sur les actifs, et cette gestion active des biens soutiendra la qualité et la croissance des revenus potentiels à terme.