

Communiqué de Presse



Immobilier coté : après les excès, quel potentiel ?

Point de vue de Pierre Dinon, responsable de la gestion de l'immobilier coté chez Allianz Global Investors France.

L'année 2009 a été contrastée pour le marché de l'immobilier coté européen. Après un premier trimestre difficile, lié notamment au gel des transactions depuis la faillite de Lehman, deux phases de rebond se sont succédé. Si le rebond de mars peut être interprété comme une correction des excès de la baisse précédente, le second, qui date du début de l'été, semble plutôt correspondre à l'anticipation par le marché d'un environnement plus porteur. Qu'en est-il en réalité ?

Sur le marché locatif de bureaux, on constate des pressions à la baisse sur les loyers, avec de fortes disparités (baisse moyenne de 15% des loyers en Europe sur 1 an). Cette baisse résulte moins d'une offre excédentaire, comme l'attestent des taux de vacance contenus (6,5% pour l'Île de France en septembre), que d'une demande plus hésitante.

Sur le marché de l'investissement, des signes encourageants se manifestent : les transactions redémarrent progressivement à la faveur d'une prime de risque (250-300 bp) qui redonne de l'intérêt au marché. De leur côté, les centres commerciaux témoignent d'une bonne capacité de résistance, certains tirant parti de la crise pour renouveler leurs enseignes et adapter leur offre commerciale.

Face à cet environnement les sociétés foncières ont délivré des résultats solides au 1^{er} semestre 2009, liés notamment à la croissance des revenus locatifs (5 à 10% pour les revenus locatifs totaux) et à l'évolution favorable des charges financières. Les taux d'occupation restent élevés : au-dessus de 95% pour les commerces et plus de 90-95% pour les bureaux. Ces éléments positifs reflètent la bonne capacité d'adaptation des sociétés foncières. Parmi celles-ci devraient être bien positionnées, notamment : les foncières de centres commerciaux, les foncières de bureaux avec des baux longs sécurisés, ainsi que celles qui disposent de bonnes capacités financières.

Après les rebonds successifs des 6 derniers mois, la volatilité élevée, la réduction des décotes ou l'apparition de primes pour certaines foncières demeurent des points d'attention à court terme. Toutefois, à moyen terme le marché devrait bénéficier plus durablement de la confiance renouvelée des investisseurs.

Allianz Global Investors France est actif dans la gestion de l'immobilier coté depuis plus de 25 ans. Elle gère actuellement 400 millions d'euros dans cette classe d'actifs, principalement au travers de deux fonds d'investissement : Allianz Foncier (zone euro) et Allianz Immo (Europe).

A propos d'Allianz Global Investors France

Membre d'Allianz Global Investors, qui regroupe les activités de gestion d'actifs du Groupe Allianz à l'échelle mondiale, Allianz Global Investors France gère plus de 72 milliards d'euros pour le compte d'investisseurs institutionnels et privés. La société exerce une double activité de gestion et de distribution.

En tant que gérant, Allianz Global Investors France est un spécialiste de l'investissement zone euro couvrant l'ensemble des grandes classes d'actifs, avec une expertise et un engagement forts dans l'investissement socialement responsable. La société dispose en outre d'une capacité d'assemblage qui lui permet d'apporter des solutions d'investissement sur mesure à ses clients, grâce à la diversité de ses compétences en gestion et en allocation d'actifs globale. Allianz Global Investors France est un gérant de conviction, dont le style repose sur une approche fondamentale de long terme.

Contact presse

Marc Saint Raymond, responsable de la communication
Téléphone : 01 57 86 85 40 – Email : marc.saint-raymond@allianzgi.fr

Ce document a été préparé par Allianz Global Investors France : Société Anonyme au capital de 10 159 600 euros – 352 820 252 RCS Paris – Siège social: 20, rue Le Peletier – 75444 Paris Cedex 09. Allianz Global Investors France est une société de gestion de portefeuille agréée par la Commission des Opérations de Bourse le 30 juin 1997 sous le numéro GP-97-063.

Allianz Global Investors France décline toute responsabilité dans l'utilisation qui pourrait être faite de ces informations et des conséquences qui pourraient en découler.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Avant de souscrire à ces produits, le distributeur vous remet le prospectus simplifié, document réglementaire visé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), que vous êtes invité à lire attentivement. Ce document est disponible auprès d'Allianz Global Investors France, sur le site internet www.allianzgi.fr et auprès des entités qui commercialisent ces produits.

Les produits immobiliers sont destinés à des investisseurs suffisamment expérimentés pour pouvoir en évaluer les mérites et les risques, et qui ne requièrent pas une liquidité immédiate de leur placement.

Ce document réalisé à titre d'information ne saurait constituer une offre d'achat, de vente, ou de souscription d'instruments financiers. La présente présentation a pour seul objet de fournir à titre d'information une perspective générale de l'environnement macro économique. Par conséquent, les informations contenues dans ce document ne sont pas constitutives d'une offre commerciale ou de conseil d'ordre juridique ou fiscal. Les opinions développées dans la présente publication reflètent le jugement actuel d'Allianz Global Investors France, celui-ci étant susceptible d'évoluer à tout moment. Document non contractuel.