

L'année immobilière 2006

Les plus-values ont porté au plus haut le millésime 2006. Mais, au-delà des performances, ce sont les volumes de capitaux investis qu'il faut souligner. L'immobilier figure parmi les placements les plus courtisés.

Les grands investisseurs, institutionnels ou privés, considèrent désormais l'immobilier comme une classe d'actifs à part entière, au même titre que les actions et les obligations. Mais leur préférence pour l'immobilier d'entreprise ne se dément pas. Même si quelques foncières continuent de jouer la carte du logement, la tendance 2006 est restée marquée par les arbitrages au profit du non-résidentiel.

Les particuliers, au contraire, ont continué de plébisciter le logement, surtout pour se loger. L'investissement locatif est resté soutenu dans le neuf, encouragé par les avantages fiscaux Robien et Borloo. Mais sous l'effet conjugué de la hausse des prix et de la stabilisation des loyers, les rendements locatifs finissent par être peu attractifs. Question rentabilité, l'écart tend à se creuser entre l'immobilier d'activité et d'habitation. D'où l'intérêt croissant des particuliers pour les produits financiers qui leur donnent accès au non-résidentiel.

Grands ou petits, les investisseurs convergent donc de plus en plus vers la pierre-papier. La forte demande qui en a résulté explique en partie les résultats exceptionnels du millésime 2006, détaillés ci-dessous. L'année 2007 devrait voir arriver une offre nouvelle et abondante pour répondre à la demande. En effet, les foncières cotées poursuivent leur montée en puissance, tandis que les premiers OPCV vont faire leur apparition sans remettre en question les SCPI, assurées de leur pérennité.

Le logement en haut de cycle

Dans le neuf, les promoteurs ont vendu 126 300 logements en 2006 (110 000 appartements, 16 300 maisons), au prix moyen de 3 137 euros le mètre carré. C'est le volume de vente le plus important depuis 1985. L'heure est néanmoins à la prudence : alors que la construction bat son plein, les rythmes de vente ralentissent et les stocks regonflent. La demande peine à suivre les prix, surtout dans les grands appartements et les maisons. Les constructeurs de maisons individuelles ont aussi fait une excellente année, avec 230 700 ouvertures de chantiers. Un chiffre stable par rapport à 2005 (+ 0,9 %).

Dans l'ancien, l'activité s'est maintenue à un niveau proche de celui de 2005, avec près de 620 000 transactions. Mais, après 85 % d'augmentation depuis 2000, les prix sont devenus préoccupants. L'année 2006 restera celle de «l'atterrissage en douceur», comme disent les réseaux d'agences et les organisations professionnelles. Ainsi, selon la FNAIM, la hausse est revenue à 7,1 % au cours de l'année écoulée, contre 10,4 en 2005 et 15,4 en 2004. Les prix moyens s'établissent à 2 581 euros le mètre carré sur la France entière, avec de fortes disparités régionales : 3 570 euros en Ile-de-France et 2 957 euros dans le Sud-est, contre 2 000 euros environ dans le reste du Pays.

L'immobilier d'entreprise à maturité

En Ile-de-France, l'un des principaux marchés européens de bureaux, « l'année 2006 aura finalement dépassé les pronostics les plus optimistes », d'après DTZ Jean Thouard.

La demande placée, c'est-à-dire l'ensemble des achats et des locations réalisées par les entreprises pour leurs propres besoins, a atteint 2,8 millions de mètres carrés. Tous les secteurs géographiques en ont profité : + 30 % à Paris, + 48 % à La Défense, + 400 % en 1ère Couronne Sud, + 70 % en 2ème Couronne Sud. Les surfaces de qualité tendent à se raréfier et les constructions nouvelles (650 000 m² en 2007) ne sont pas en surnombre.

Conséquence : les valeurs locatives repartent doucement à la hausse. Quant aux investisseurs institutionnels, toujours présents dans un climat de forte concurrence entre eux, ils auront placé quelques 19 milliards d'euros en Ile-de-France.

En régions, sous l'effet de la tertiarisation de l'emploi, « les transactions ont continué de progresser de 4 % en 2006 sur l'ensemble des villes pour atteindre un point haut de 1 219 000 m² », selon Atis Real. Dans les marchés les plus matures (Lyon, Lille et Aix-Marseille), la rareté actuelle d'offres dans le neuf a favorisé les produits de seconde main. A l'inverse, Toulouse, Nantes, Bordeaux et Rennes connaissent un développement rapide stimulé par la construction de bureaux, pré-commercialisés pour la plupart. Ces bons fondamentaux sont encourageants. En solide croissance, les marchés régionaux élargissent les opportunités d'investissement, notamment pour les acteurs de la pierre-papier.

Les SCPI toujours actives

En 2006, les SCPI ont atteint le chiffre symbolique de 15 milliards d'euros de capitalisation, grâce à une collecte qui, comme en 2005, dépasse le milliard d'euros. « Cette croissance, note l'IEIF, est d'autant plus significative qu'elle est issue des SCPI non fiscales, dont la collecte a augmenté de 13 % par rapport à 2005 ». L'année passée, 45 SCPI sur les 128 du marché ont augmenté leur capital. Les SCPI Robien, qui avaient constitué 24 % de la collecte en 2005, sont redescendues à seulement 6 % en 2006.

La performance globale des SCPI (13,41 % en 2006) a été tirée vers le haut par les prix de parts, qui s'apprécient de 7,06 %, contre 5,75 % en 2005. Cette hausse est particulièrement forte pour les SCPI Murs de Magasins (+ 10,86 % en 2006). Avec un taux de rendement interne (TRI) annualisé de 11,65 % sur 5 ans et de 11,59 % sur 7 ans, la SCPI confirme sa vocation de placement intermédiaire : moins volatile que les actions, plus rentable que les obligations.

Sur le marché secondaire des parts de SCPI, 270 millions d'euros seulement ont été échangés en 2006, soit un taux de rotation un peu inférieur à 2 %. Rien d'étonnant : le bon rendement servi ne donne pas envie de céder ses parts, et les vendeurs sont rares.

Les SIIC en état de grâce

La capitalisation boursière de l'immobilier coté atteint 55,5 milliards d'euros en fin d'année dont 48 milliards pour les sociétés immobilières ayant adopté le régime fiscal SIIC. Neuf SIIC, soit 25% d'entre elles, ont une capitalisation boursière supérieure à 1 milliard d'euros et seize, soit 44% du total, supérieure à 500 millions d'euros. L'engouement pour le régime SIIC ne faiblit pas. En 2006, seize nouvelles sociétés ont opté pour ce régime fiscal et on ne compte pas moins de seize sociétés ayant déjà exprimé l'intention d'opter pour ce régime en 2007.

Côté performance, l'année 2006 se solde donc par une hausse spectaculaire de 63% de l'indice de rentabilité totale Euronext IEIF SIIC France, après 30,72 % en 2005 et 35,50 % en

2004. Ces excellents résultats s'accompagnent d'une très nette augmentation des volumes de transactions, qui atteignent 16,9 milliards pour les SIIC, contre 1,8 milliards en 2003. Le mouvement devrait se poursuivre sous l'effet de la réforme « SIIC 4 » qui oblige, à terme, les SIIC à offrir au moins 40 % de flottant.

Les Sicav immobilières ultra-performantes

L'année 2006 fut excellente aussi pour les fonds (sicav et FCP) investis en actions, alors que les fonds obligataires ont fait, eux, moins que l'inflation (voir tableau des performances ci-dessous). Les fonds actions ont profité de l'embellie boursière générale, à peine écornée par la correction du printemps de l'an dernier.

Et parmi eux, les plus performants ont été les fonds investis dans le secteur immobilier et foncier. Rien d'étonnant à cela : ils ont profité à la fois des résultats exceptionnels des foncières cotées et de la bonne santé des sociétés immobilières de promotion ou de services.

N'hésitez pas à nous consulter, les conseillers FIDANCIEL vous informeront des dernières offres et de leurs performances ...

Les performances des placements 2006 Sur 1 an, du 1er janvier au 31 décembre 2006

1 - Foncières cotées (dont SIIC)	61,01 %
2 - Sicav immobilières	48,89 %
3 - Actions françaises (SBF 250)	22,72 %
4 - SCPI (hors fiscales)	13,41 %
5 - Or	10,79 %
6 - Sicav monétaires	2,66 %
7 - Livret A	2,31 %
8 - Sicav obligataires	0,29 %
- Inflation	1,53 %