

## Immobilier coté : les valorisations des foncières cotées sont attractives, mais la sélectivité reste de mise

Guy Barnard et Tim Gibson, Actions immobilières cotées internationales

---

13 juillet 2018

*Au premier semestre 2018, les actions immobilières internationales ont été confrontées à la hausse des taux d'intérêt, liée à l'accélération des perspectives de croissance mondiale, et à la poursuite des difficultés sur le secteur du commerce de détail, en raison de la croissance du commerce en ligne. Ceci n'a pas été une surprise pour **Guy Barnard et Tim Gibson, co-responsables de l'équipe de gestion actions immobilières internationales de Janus Henderson Investors**, qui restent plus que jamais convaincus de la nécessité d'être sélectifs.*

Les changements technologiques, l'accélération de l'urbanisation et l'évolution de la situation démographique auxquels nous assistons sont en train de modifier de façon fondamentale les comportements des consommateurs et de redéfinir les besoins et l'utilisation de l'immobilier. Ces mutations nous ont conduit à être plus exigeants et à mettre l'accent sur les villes, les secteurs et les sociétés présentant un potentiel de croissance durable des revenus. Parallèlement, nous évitons les sociétés affichant un manque de croissance, les « *bond proxies* », dont la valorisation des actifs est sensible à la hausse des taux d'intérêt, ainsi qu'à la baisse des loyers et des taux d'occupation.

Notre stratégie a bien fonctionné jusqu'à présent, les sociétés exposées à la logistique, les data centers et les logements abordables ont globalement surperformé les secteurs immobiliers plus traditionnels, tels que le commerce de détail. La diversification de notre stratégie d'investissement sur des foncières cotées aux États-Unis ou encore sur des marchés situés plus en haut de cycle immobilier, comme à Singapour, à Hong Kong, en Allemagne et en Espagne, a également été bénéfique à notre stratégie.

### Perspectives de valorisation

Nous restons convaincus, à l'heure actuelle, que le rendement du dividende des foncières cotées est attractif par rapport aux taux d'intérêt et au rendement des obligations d'État et des obligations d'entreprise et nous prévoyons que cette tendance se poursuive. A l'heure actuelle, les foncières cotées aux États-Unis offrent un rendement du dividende d'environ 4,4% contre 1,9% en moyenne pour les sociétés cotées de l'indice S&P 500<sup>1</sup>.

Par ailleurs, les valorisations du secteur immobilier sont proches de leurs plus bas niveaux historiques par rapport au reste du marché des actions. Elles sont donc particulièrement attractives si l'on se projette à 2019, moment où sera terminée l'incidence positive de la réforme fiscale aux États-Unis sur le reste du marché et où la croissance des bénéfices des sociétés pourrait ralentir fortement. A l'inverse, la poursuite de plusieurs tendances de long-terme, comme l'évolution démographique, la disruption technologique et la réduction de l'endettement, et le maintien de taux d'intérêt à un niveau relativement bas devrait favoriser la croissance des foncières cotées.

Nous ne serions donc pas surpris de voir les foncières cotées surperformer à l'échelle internationale le reste du marché actions au cours du deuxième semestre 2018. Il est toutefois évident que si nos prévisions, en termes d'ampleur de la hausse future du rendement des dividendes, venaient à être erronées, ceci conduirait probablement à un

---

<sup>1</sup> Source Thomson Reuters Datastream Indice FTSE NAREIT US Real Estate, Indice S&P 500 au 25 mai 2018. Les rendements du dividende peuvent évoluer et ne sont pas garantis. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

renforcement de la pression sur le secteur immobilier. Le positionnement actuel des investisseurs semble toutefois refléter une partie de ce risque.

## Secteurs et thèmes les plus porteurs

L'identification des tendances de croissance à long-terme sur les marchés immobiliers reste cruciale à l'heure où nous assistons à une inversion des politiques monétaires, et où de nombreux pays et secteurs progressent vers la fin du cycle immobilier, avec un renforcement caractéristique de l'offre et une augmentation des vacances. Nous affichons notamment un point de vue moins positif sur les foncières commerciales, en ne mettant uniquement l'accent que sur les meilleurs opérateurs, qui savent se différencier et s'adapter de façon active à la situation.

Nous considérons que le secteur de la logistique bénéficie des fondamentaux les plus positifs parmi les secteurs immobiliers traditionnels. Nous avons augmenté notre exposition à cette tendance par l'intermédiaire de bailleurs et promoteurs logistiques internationaux, travaillant notamment pour Amazon et d'autres commerçants en ligne. Nous investissons également sur les sociétés de tours de téléphonie cellulaire et les data centers mondiaux, dont les tendances de croissance devraient rester extrêmement favorables. Enfin, les sociétés spécialisées dans les logements abordables et flexibles dans des marchés en pleine croissance tels que l'Allemagne, les Philippines et les villes américaines florissantes, affichent également un potentiel de hausse.

- FIN -

***Il s'agit là des points de vue de l'auteur au moment de la publication de cet article et ceux-ci peuvent différer de ceux des autres employés/équipes de Janus Henderson Investors. Les titres, fonds, secteurs et indices mentionnés dans cet article ne constituent pas et ne font pas partie d'une offre ou d'une sollicitation d'achat ou de vente de ces derniers.***

***Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La valeur d'un investissement et ses revenus peuvent augmenter ou diminuer et vous pourriez ne pas récupérer le montant investi à l'origine. Les informations contenues dans cet article ne constituent pas une recommandation d'investissement.***

***A des fins promotionnelles.***

## Contact presse

Vanessa TALBI – Directeur Conseil Shan : 01 47 03 93 79 | [vanessa.talbi@shan.fr](mailto:vanessa.talbi@shan.fr)

## À propos de Janus Henderson Investors

Janus Henderson est l'une des principales sociétés de gestion d'actifs au monde visant à aider les investisseurs à atteindre leurs objectifs financiers à long terme par l'intermédiaire d'une vaste gamme de solutions d'investissement dont les actions, les actions quantitatives, les obligations, la multi-gestion et les stratégies de catégories d'actifs alternatives.

Janus Henderson gère environ 265.3 milliards de livres sterling d'encours sous gestion (au 31 mars 2018), emploie plus de 2.000 collaborateurs et dispose de bureaux dans 27 villes à travers le monde. Son siège social est sis à Londres et la société est cotée à la Bourse de New York (NYSE) et à la Bourse australienne (ASX). Sa capitalisation boursière avoisine les 6 milliards USD

**Ce communiqué de presse est uniquement destiné à l'usage des médias et les investisseurs privés, les conseillers financiers ou les investisseurs institutionnels ne devraient pas fonder leurs décisions sur la base de ce document. Les informations contenues dans ce document ne constituent pas ni ne doivent être interprétées comme un conseil en investissement. Les performances passées ne préjugent pas des résultats futurs. L'investissement à l'échelle internationale suppose certains risques et une volatilité accrue qui ne sont pas associés uniquement à un investissement au Royaume-Uni. Ces risques comprennent les fluctuations de change, l'instabilité économique ou financière, le manque d'information financière opportune ou fiable ou des développements politiques ou juridiques défavorables. La valeur de votre investissement et ses revenus peuvent fluctuer à la hausse comme à la baisse et il est possible que vous ne récupériez pas le montant investi à l'origine.**

Publié au Royaume-Uni par Janus Henderson Investors. Janus Henderson Investors est le nom sous lequel Janus Capital International Limited (immatriculée sous le numéro 3594615), Henderson Global Investors Limited (immatriculée sous le numéro 906355), Henderson Investment Funds Limited (immatriculée sous le numéro 2678531), Henderson Investment Management Limited (immatriculée sous le numéro 1795354), AlphaGen Capital Limited (immatriculée sous le numéro 962757), Henderson Equity Partners Limited (immatriculée sous le numéro 2606646), Gartmore Investment Limited (immatriculée sous le numéro 1508030), (toutes inscrites et immatriculées en Angleterre et au Pays de Galles et dont le siège social est sis au 201 Bishopsgate, Londres EC2M 3AE) sont autorisées et réglementées par la Financial Conduct Authority pour offrir des produits et services en investissement. Henderson Secretarial Services Limited (constituée et immatriculée en Angleterre et au Pays de Galles, sous le numéro 1471624 et dont le siège social est sis au 201 Bishopsgate, Londres EC2M 3AE) est le nom sous lequel les services de secrétariat de la société sont fournis. Toutes ces sociétés sont des filiales à

100% de Janus Henderson Group plc. (inscrite et immatriculée à Jersey, sous le numéro 101484 et dont le siège social est sis 47 Esplanade, St Helier, Jersey JE1 0BD). Les appels téléphoniques sont susceptibles d'être enregistrés et surveillés. Réf. 34CC