

# PMM

## Point Marché

Actions européennes  
Immobilier coté

Avril 2024

Sofidy   
ÉPARGNER - INVESTIR

## Foncières cotées : quel scénario boursier pour 2024 ?

**Un peu plus de 120 milliards : c'est la capitalisation des foncières de la zone Euro début avril. Preuve de l'étroitesse du secteur en Bourse qui, associée à une sensibilité forte à l'évolution anticipée des taux d'intérêt, explique les mouvements importants que cette classe d'actifs enregistre depuis la fin 2023, alors que les investisseurs tentent de prévoir la date et l'ampleur du début de la baisse des taux d'intérêt de la part de la Fed et de la BCE.**

Au global, la Bourse paye toujours les foncières cotées avec une importante décote, en moyenne de 23% par rapport à leurs actifs nets. Et les titres se négocient en moyenne 13 à 14 fois les résultats, contre une moyenne historique située à 18. Enfin, les dividendes attendus pour l'année en cours, font ressortir un rendement alléchant de 5,8%, supérieur à celui du marché obligataire (source : Goldman Sachs), matérialisant ainsi une prime de risque reconstituée.

Face à ce constat global, le secteur apparaît toutefois disloqué en raison des différences entre foncières capables d'augmenter leurs loyers et de contenir la baisse de valeurs d'expertise de leurs actifs et les autres. La baisse des ANR entre mi 2022 et fin 2023 a en effet été discriminante : -24% pour le Bureau, -23% pour le Logement, alors que Logistique (-5%) et Commerce (-4%) s'en sont mieux sorti. Ces deux derniers secteurs ont été en mesure de faire progresser leurs loyers de respectivement 6,6% et 6,2% en moyenne en 2023 (source : Sofidy).

Nous pensons que les foncières les plus endettées, comme le logement allemand, rebondiront le plus fortement en Bourse, et qu'il faudra en détenir en portefeuille pour ne pas rater le rebond, même si ce segment n'a rien d'enthousiasmant...

Par la suite, on peut s'attendre à une différenciation entre valeurs du secteur qui poussera alors à privilégier celles affichant une dette raisonnable et celles dont les actifs permettent une progression durable des loyers. En attendant, à court terme, le secteur continuera de dépendre des interprétations et spéculations sur les baisses de taux et subira des à-coups jusqu'à ce que les banques centrales agissent.

“

**Le secteur apparaît toutefois disloqué en raison des différences entre foncières capables d'augmenter leurs loyers et de contenir la baisse de valeurs d'expertise de leurs actifs et les autres.**

”

Laurent SAINT AUBIN  
Directeur de la Gestion Action



## À PROPOS DE SOFIDY

Depuis 1987, Sofidy conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCV, SC, SIIC, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerces, et de bureaux. Avec 8,6 milliards d'euros d'encours immobiliers sous gestion (total des actifs bruts réévalués des fonds gérés) au 31/12/2023, Sofidy gère pour le compte de plus de 60 000 épargnants, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué de plus de 5100 actifs immobiliers. Sofidy est une filiale de Tikehau Capital.



### CONTACTS PRESSE

**Caroline BEAUJEAN**  
Consultant Senior - SHAN  
+33 (0) 1 44 50 58 71 - caroline.beaujean@shan.fr

**Laetitia BAUDON-CIVET**  
Directrice Conseil - SHAN  
+33 (0) 1 44 50 58 79 - laetitia.baudon@shan.fr

**Édouard KABILA**  
Directeur Communication et Marketing du Groupe Sofidy  
edouard.kabila@sofidy.com

Ce document est produit par Sofidy à titre purement informatif. Les analyses et les opinions mentionnées dans le présent document représentent le point de vue de l'auteur, à la date indiquée et sont susceptibles de changer. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, d'investissement ou d'arbitrage. La responsabilité de Sofidy ne saurait être engagée par une prise de décision sur la base des informations contenues dans ce document. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Tout investissement comporte des risques spécifiques. Le produit présente un risque de perte en capital. Tout investisseur potentiel doit se rapprocher de son prestataire ou conseiller, afin de se forger sa propre opinion sur les risques inhérents à chaque investissement indépendamment de Sofidy et sur leur adéquation avec sa situation patrimoniale et personnelle. Ceci est une communication publicitaire. Veuillez vous référer au prospectus de l'OPCVM et au document d'informations clés pour l'investisseur avant de prendre toute décision finale d'investissement.

**Sofidy**  
ÉPARGNER - INVESTIR

# P M

## Point Marché

### Actions européennes Immobilier coté

Avril 2024

### SUIVEZ-NOUS...



[www.twitter.com/sofidy](https://www.twitter.com/sofidy)



[www.linkedin.com/  
company/groupe-sofidy](https://www.linkedin.com/company/groupe-sofidy)



[www.youtube.com/sofidy-am](https://www.youtube.com/sofidy-am)



[www.instagram.com/groupesofidy](https://www.instagram.com/groupesofidy)



[www.sofimap.fr](https://www.sofimap.fr)

### ABONNEZ-VOUS À TOUTES NOS PUBLICATIONS



[www.sofidy.com](https://www.sofidy.com)

### NEWSROOM

Retrouvez tous nos communiqués de presse, actualités, porte-paroles, etc. dans notre nouvel espace presse dédié aux journalistes sur : [www.sofidy.com/espace-presse](https://www.sofidy.com/espace-presse)



**SOFIDY SAS** | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 | 338 826 332 RCS Évry | Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com) | [sofidy.com](https://www.sofidy.com)