

Paris, le xx mars 2016

## L'INVESTISSEMENT DANS LES ACTIFS IMMOBILIERS ALTERNATIFS

### DEVIENT LA NORME EN EUROPE

***En 2015, les actifs alternatifs ont représenté un quart des transactions européennes***

D'après une analyse de Savills, conseil en immobilier international, les actifs immobiliers alternatifs sont maintenant bien intégrés dans l'univers immobilier. Ils ont représenté 25% de l'ensemble de l'activité européenne en matière d'investissement immobilier en 2015 et seulement 15% lors du dernier pic du marché en 2007.

Savills indique qu'en Europe, les actifs alternatifs ont régulièrement gagné en popularité auprès des investisseurs au cours des 15 dernières années. Le nombre d'actifs alternatifs a augmenté d'environ 25% d'année en année, car les investisseurs regardent au-delà de l'immobilier traditionnel (bureaux, immobilier commercial et industriel) pour obtenir des rendements plus élevés. Les actifs alternatifs de niche comme les logements d'étudiants, les résidences pour personnes âgées, les centres de santé et de loisirs – qui se caractérisent généralement par des volumes moins importants de transactions, moins de liquidité, moins de transparence et sont souvent anticycliques – peuvent offrir des rendements "prime" moyens de 6% au Royaume-Uni à comparer avec une moyenne de 4,6% sur les actifs immobiliers commerciaux "prime" traditionnels.

La demande est également accentuée par les tendances démographiques à long terme en Europe, notamment le vieillissement des populations et l'augmentation du nombre d'étudiants et de touristes internationaux. Pour **Marcus Lemli, Responsable des investissements chez Savills Europe** : « *Les facteurs qui rendent ces actifs populaires auprès des investisseurs sont : le fait que les tendances démographiques sont prévisibles, qu'il existe une faible corrélation entre les actifs alternatifs et les cycles économiques, et de plus la production d'un revenu stable..* »

Le marché du Royaume-Uni a enregistré le plus gros volume d'activité en 2015 avec près de 50% de l'ensemble des investissements européens des actifs alternatifs (hormis les hôtels et les habitations collectives), qui a une valeur totale de 10 milliards d'euros environ. L'Allemagne suit avec 25% et puis la Suède avec 13%. En 2015, le type d'actif alternatif le plus populaire était celui des immeubles à usage mixte, comprenant généralement des immeubles résidentiels ou des bureaux, avec commerces en rez-de-chaussée ou des pôles commerciaux composés d'atelier et d'espaces de production, représentant près d'un tiers des transactions d'actifs alternatifs. La répartition était la suivante : 14% pour les centres de santé et les résidences pour personnes âgées, 12% pour les logements d'étudiants et 8% pour les prestations liées à l'automobile (parkings, aires de services, stations d'essence et commerce automobile).

**Eri Mitsostergiou, Directeur, Savills European research**, déclare : « *Le marché du Royaume-Uni étant le plus liquide et le plus transparent en Europe a généralement été le précurseur en matière d'investissement dans les actifs alternatifs et l'Europe continentale a suivi. Toutefois, l'importance grandissante des actifs alternatifs pour la diversification des portefeuilles et l'amélioration des rendements entraîne une augmentation des volumes dans l'ensemble du continent. Alors que certains investisseurs peu enclins à prendre des risques continueront d'investir dans les actifs prime, d'autres ont besoin d'aller au-delà des secteurs commerciaux traditionnels pour obtenir les rendements souhaités ou bien choisissent de passer de la recherche d'une croissance cyclique du capital à des investissements générant un revenu stable sur le long terme. Nous nous attendons de ce fait à ce que les investisseurs ayant été évincés du marché concurrentiel du Royaume-Uni tournent maintenant leur regard vers l'Europe qui va afficher au cours de l'année à venir, des taux de croissance comparables sur les segments du marché concernant les actifs alternatifs.* »

« *Nous estimons que les principaux secteurs qui connaîtront la plus forte activité sont les marchés du résidentiel, les centres de soins et les logements d'étudiants au Royaume-Uni, en Allemagne, en France, aux Pays-Bas, dans les Pays nordiques et de plus en plus, en Espagne.* »

[A propos de SAVILLS](#)

*Leader mondial du conseil et des services immobiliers sur son marché d'origine, le Royaume-Uni, SAVILLS a été fondé en 1855. Côté à la bourse de Londres, SAVILLS dispose d'un réseau de plus de 30 000 collaborateurs dans 60 pays. Le Groupe a racheté Studley Inc. en 2014.*

Press Release