

---

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### **Les investissements et la compétitivité des villes européennes souffrent à cause du secteur immobilier coté, trop petit et fragmenté – enquête de l'EPRA**

**CANNES, France, le 13 mars** – Les villes européennes risquent de prendre du retard en ce qui concerne le niveau d'investissement en développement urbain qu'elles pourraient atteindre en comparaison avec leurs pairs nord-américains ou asiatiques, car le secteur des titres immobiliers, le générateur d'emplois, de croissance économique et d'innovation le plus efficace en environnement urbain, est bien plus petit et plus fragmenté ici, comme l'indique une nouvelle enquête menée par l'European Public Real Estate Association (EPRA).

**Le directeur financier de l'EPRA, Gareth Lewis, a déclaré :** « Notre enquête indique que les sociétés immobilières cotées montrent le chemin en fournissant des investissements et de l'innovation à l'environnement établi, des pratiques axées sur le client, des politiques durables et des revenus stables et à long terme pour les plans de retraite. Mais en cette période d'austérité et de budgets gouvernementaux réduits, ces avantages sont malheureusement trop peu employés en raison de la taille relativement petite du secteur en Europe. »

Le rapport de l'EPRA : « *Sociétés foncières cotées en bourse ; Construire une Europe plus forte* », lancé cette semaine au salon de l'immobilier MIPIM à Cannes, a examiné le rôle unique de la propriété listée comme une plateforme pour l'économie européenne, fournissant l'espace et les infrastructures nécessaires aux entreprises, aux familles, aux hôpitaux, aux écoles et aux activités de loisirs de l'UE.

L'industrie de l'immobilier commercial dans son ensemble ajoute directement 285 milliards d'euros à l'économie de l'Union Européenne ; soit davantage que les industries automobile et des télécommunications combinées, et fournit des emplois à plus de quatre millions de personnes, tout en représentant 6 % des investissements des fonds de pension et des régimes de retraite des assureurs. Pourtant, seulement 1,8 % de l'immobilier commercial ouvert à l'investissement de l'UE appartient au secteur coté en Bourse comparé à 6,7 % en Amérique du Nord et à 6,1 % en Asie.

### **Les compagnies cotées tiennent un rôle majeur dans les grands projets de développement**

L'enquête de l'EPRA a constaté que les sociétés immobilières cotées sont des acteurs importants dans les projets les plus substantiels, ambitieux, onéreux et à plus long terme, satisfaisant les besoins en logement et en infrastructures des citoyens européens. En fonction de la taille de leur portefeuille immobilier, les sociétés foncières cotées consacrent deux à trois fois plus d'investissements au

développement de nouveaux bâtiments et à l'amélioration des bâtiments existants que le reste du secteur immobilier.

Parmi les exemples, on peut citer : le développement de Westfield Stratford City au Royaume-Uni (25 000 emplois de construction, 18 000 emplois permanents, 300 magasins, 70 restaurants, trois hôtels, 17 écrans de cinéma) ; le projet de régénération urbaine du Nouveau Beaugrenelle d'Unibail à Paris (45 000 mètres carrés d'espace de vente et de bureaux, qui a créé 1 000 emplois de vente) ; et le développement de l'Alte Post d'Alstra à Hambourg, qui a entièrement préservé la façade externe d'un bâtiment historique, tout en ajoutant un nouveau développement de six étages pour un total de 9 800 mètres carrés d'espaces de vente et de bureaux.

Les sociétés foncières cotées possèdent et gèrent habituellement des portefeuilles immobiliers à grande échelle, avec 32 des 50 centres commerciaux européens principaux dans le secteur. En moyenne, en Europe, leurs portefeuilles contiennent chacun 3,27 milliards d'euros de propriété, soit 5,5 fois plus que l'investisseur immobilier moyen et huit fois plus que les fonds immobiliers non cotés moyens. La taille moyenne d'une propriété détenue par les compagnies cotées dans l'indice du marché européen de l'EPRA est presque 50 % plus importante que les capitaux moyens dans la base de données de la Banque de données d'investissement immobilier et, pour les propriétés commerciales, deux fois plus grande.

### **Des compagnies transparentes meilleures pour la stabilité économique**

Selon l'EPRA, la combinaison de l'accessibilité et de la transparence permettent aux sociétés foncières cotées d'attirer le capital d'un grand éventail d'investisseurs, que ce soit par la dette ou les capitaux propres, et il s'agit d'un attribut majeur lors des périodes difficiles du cycle économique. La levée de capitaux dans le secteur foncier coté est plus contra-cyclique que dans d'autres véhicules de fonds immobiliers non cotés, car les directions décident généralement quand elles souhaitent lever des fonds sur le marché et les actionnaires peuvent acheter ou vendre leurs investissements à tout moment. Cela diffère de beaucoup de structures de fonds où, par exemple, les gestionnaires de fonds étaient sujets à un « mur d'argent » à la hauteur de l'explosion du marché immobilier et des remboursements massifs lors du ralentissement qui a suivi.

Presque un cinquième des 127 fonds immobiliers fixes lancés en Europe en 2007 ont été liquidés prématurément. En Allemagne, un tiers des fonds immobiliers ouverts, avec environ 30 milliards d'euros de capitaux, est actuellement soit en liquidation, soit toujours fermé pour des remboursements et face à un futur incertain. En revanche, il n'y a eu aucune insolvabilité dans l'index immobilier coté des pays développés FTSE EPRA/NAREIT Europe ces dix dernières années.

**Le président-directeur général de l'EPRA, Philip Charls, a déclaré :** « Le rapport de l'EPRA accentue le rôle unique que les sociétés immobilières cotées jouent en

---

fournissant, en augmentant et en actionnant l'environnement établi et leur rôle important dans la conduite vers le haut des normes dans le secteur plus large de la propriété. De manière plus significative, il identifie l'opportunité exceptionnelle que la croissance de ce secteur peut jouer en construisant une Europe plus forte et en fournissant une croissance intelligente et durable. »

## **FIN**

### **Note pour les éditeurs :**

#### **Au sujet de l'EPRA**

L'EPRA, « European Public Real Estate Association », est la voix du secteur des transactions immobilières boursières en Europe. L'association compte aujourd'hui plus de 200 membres actifs représentant plus de 250 milliards d'euros d'actifs immobiliers et 90 % de la capitalisation boursière de l'indice FTSE EPRA/NAREIT Europe. Grâce à de meilleures informations données aux investisseurs, l'amélioration de l'environnement transactionnel en général, l'encouragement des bonnes pratiques ainsi que la cohésion et le renforcement du secteur, l'EPRA s'emploie à encourager les placements dans les sociétés immobilières européennes cotées.

#### **Pour en savoir davantage, veuillez contacter :**

Gareth Lewis, directeur financier de l'EPRA : +32 (0)2 739 1010.  
Courriel : [gareth.lewis@epra.com](mailto:gareth.lewis@epra.com)

Steve Hays, Bellier Financial : +31 (0)20 419 0901  
Courriel : [steve.hays@bellierfinancial.com](mailto:steve.hays@bellierfinancial.com)