

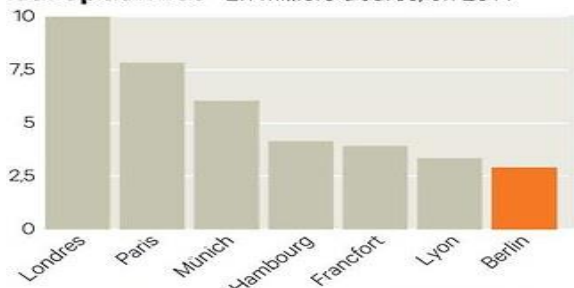
# LES MEILLEURES PISTES POUR PROFITER DU DYNAMISME DE L'ALLEMAGNE

ANNE-SOPHIE VION / JOURNALISTE | LE 27/03 À 06:00, MIS À JOUR À 10:19



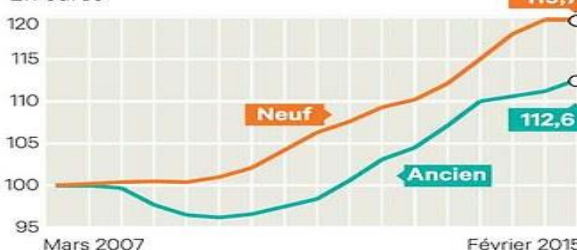
## Les prix moyens dans les métropoles européennes

En milliers d'euros, en 2014



## Les prix de l'immobilier en Allemagne

En euros



## Les principales SCPI de rendement qui investissent en Allemagne

Nom de la SCPI (gestionnaire)	TDVM *	Taux d'occupation financier	Collecte 2014 (millions d'euros)	Investissement 2014 (millions d'euros)
<b>Actipierre Europe</b> (Ciloger)	4,70 %	97,22 %	51,44	86,62
<b>Corum Convictions</b> (Corum Asset Management)	6,31 %	99,50 %	132,29	153,9
<b>Immorente</b> (Sofidy)	5,22 %	92,31 %	210	301
<b>LFP Europimmo</b> (La Française REM)	-	100 %	10,12	9,73
<b>Novapierre Allemagne</b> (Paref Gestion)	-	100 %	42,04	15,9

\* Taux de distribution sur valeur de marché, soit le rendement.



## Une sélection de fonds et de trackers spécialisés en actions allemandes

Nom du fonds (gestionnaire)	Type	Code Isin	Valeur liquidative en euros **	Performance sur un an **
<b>Acatis Aktien Deutschland</b> (Wallberg Invest)	Fonds petites et moyennes valeurs	LU0158903558	150,93	21,48 %
<b>Amundi ETF MSCI Germany</b> (Amundi) (P)	Tracker	FR0010655712	209,84	+ 30,51 %
<b>DWS Deutschland</b> (DWS Investments)	Fonds grandes valeurs	DE0008490962	5.795,5	+ 30,17 %
<b>Fidelity Funds - Germany Fund</b> (Fidelity) (P)	Fonds grandes valeurs	LU0346388530	58,41	+ 26,65 %
<b>Lyxor ETF DAX</b> (Lyxor AM) (P)	Tracker	LU0252633754	1.057,17	+ 30,38 %

(P) Eligible au PEA

\*\* Données arrêtées au 24 mars 2015

\* LES ÉCHOS / SOURCES : LES ÉCHOS, MEILLEURESCPI.COM, MORNINGSTAR, IMMOBILIENINDEX, ADEN IMMO / PHOTOS : SHUTTERSTOCK, AFP

L'Allemagne est redevenue l'économie la plus stable de la zone euro. Y placer son argent, que ce soit dans l'immobilier résidentiel, tertiaire ou dans les marchés boursiers, séduit de plus en plus d'investisseurs.

Plus que jamais moteur de la zone euro, l'Allemagne séduit un nombre croissant d'investisseurs. Il existe différentes façons pour un particulier de faire fructifier son patrimoine en s'exposant à la bonne santé de l'économie allemande. Explications.

## Via l'immobilier résidentiel

L'Allemagne n'est pas la destination qui viendrait immédiatement à l'esprit pour réaliser un investissement locatif pertinent en dehors des frontières... mais plutôt l'Espagne, le Portugal ou encore le Maroc... Or, même s'il ne s'agit pour l'heure que d'un épiphénomène, de plus en plus de particuliers achètent un appartement pour le louer à Berlin. Les atouts du marché berlinois sont pluriels.

*« En dépit de leur nette hausse depuis 2010, explique David Nguyen, associé de l'agence spécialisée franco-allemande Aden Immo, les prix de l'immobilier ancien dans une capitale européenne de cette envergure restent extrêmement faibles. »* Il faut compter en moyenne autour de 2.800 euros le mètre carré à Berlin en 2015, tandis qu'à Paris il se négocie juste en dessous de 8.000 euros. Les clients français de l'agence consacrent en moyenne 150.000 euros à l'achat d'un grand studio ou T2 berlinois de 55 m<sup>2</sup>.

Alors que la pierre parisienne s'effrite, les perspectives de plusvalue semblent moins aléatoires outre-Rhin. *« Les prix devraient encore progresser à Berlin dans les prochaines années, estime David Nguyen, en raison d'un phénomène de rattrapage par rapport aux autres grandes villes allemandes. »*

A Munich, la ville la plus chère, les prix moyens atteignent presque 6.000 euros/m<sup>2</sup> quand ils avoisinent 4.000 à 4.500 euros/m<sup>2</sup> à Hambourg, Francfort, Düsseldorf ou Stuttgart, par exemple. Les prix tombent à moins de 2.000 euros/m<sup>2</sup> dans le cœur de Leipzig, ville de l'Est jugée à fort potentiel. *« Selon les villes, précise Olivier Colcombet, directeur général du réseau immobilier OptimHome, très présent outre-Rhin, le potentiel de **plus-values** se situe entre 2 % et 10 % par an. »*

La qualité du marché locatif berlinois – fort pourcentage de locataires, faible taux d'impayés et de vacance, bon entretien du parc... – rassure l'investisseur. Certes, les loyers sont bas – de l'ordre de 8 à 10 euros par mètre carré à Berlin (24,40 euros/m<sup>2</sup> à Paris) –, mais les charges sont raisonnables et la fiscalité favorable pour l'investisseur tricolore (lire ci-dessous) grâce à une convention entre les deux pays qui exclut la double imposition. Les récentes mesures d'encadrement des loyers prises par le gouvernement allemand ne devraient avoir que peu d'impact sur la rentabilité d'un investissement estimée de 3,2 à 3,5 % net par an.

## Via l'immobilier tertiaire

Afin de diversifier leur patrimoine immobilier, tout en bénéficiant d'une fiscalité immobilière plus clémente, les investisseurs marquent un intérêt croissant pour les marchés de bureaux et de commerces allemands.

Le tertiaire allemand est considéré comme sûr, stable et peu spéculatif. La **rentabilité attendue** tourne autour de 4,5 à 5 % net. « *Il s'agit de profiter de superbes marchés régionaux, d'un tissu économique enviable et diversifié, sans prendre de risque de change* », souligne Marc Bertrand, directeur général de La Française REM. Deuxième plus grand marché de bureaux d'Europe après le Royaume-Uni, le marché allemand, décentralisé, est principalement réparti dans neuf grandes villes (Berlin, Cologne, Düsseldorf, Essen, Francfort, Hambourg, Leipzig, Munich et Stuttgart).

Les particuliers peuvent y accéder en achetant des parts de SCPI (société civile de placement immobilier), qui investissent dans des immeubles de bureaux et des commerces en Allemagne, soit à titre de diversification, comme Actipierre Europe de Ciloger, Corum Convictions de Corum AM, Immorente de Sofidy, LFP Europimmo de La Française REM, soit en y consacrant tous leurs investissements, comme Novapierre Allemagne de Paref Gestion. Cette SCPI dédiée, qui concentre ses investissements dans des commerces en périphérie de villes moyennes en travaillant avec un partenaire local, vise entre 5 % et 5,2 % de rendement net et distribuera son **premier dividende** en mai. La dernière-née de La Française REM, LFP Europimmo, qui s'appuie sur une filiale locale, a réalisé un premier achat outre-Rhin de plus de 6.000 m<sup>2</sup> de bureaux neufs en première couronne de Francfort et dont le locataire pour quinze ans est... Saint-Gobain.

## Via la Bourse

Une autre façon de tirer parti du succès de l'économie outre-Rhin consiste à devenir actionnaire de ses entreprises. Le marché boursier allemand, via son indice phare – le DAX 30 à Francfort –, bénéficie, tout comme le CAC40, de la baisse de l'euro face au dollar et de l'injection massive de liquidités de la part de la BCE. En témoigne son envolée depuis début 2015, de + 20,79 %, au 25 mars (+ 17,17 % pour le CAC40). Mais l'indice allemand offre une exposition plus industrielle, cyclique et internationale que son homologue français, du fait de ses composantes. Les secteurs de l'automobile (Daimler, BMW, Volkswagen, Continental), des matériaux de base et de la chimie (BASF, Bayer, Linde) et industriels (Siemens) y sont prépondérants. « *Ce marché est le plus liquide de l'Europe continentale, mais sa volatilité est aussi la plus élevée*, observe Werner Hedrich, CEO Deutschland und Österreich chez Morningstar Deutschland. *Y investir a du sens en termes de diversification et de complémentarité. De plus, le DAX devrait profiter encore plus que le CAC40 de la dépréciation de l'euro par rapport au dollar.* » Des fonds et des trackers spécialisés en valeurs allemandes (voir ci-dessus), dont certains peuvent être logés dans un **PEA**, permettent aux particuliers d'investir à la Bourse de Francfort.

## L'économie allemande est à nouveau la locomotive de la zone euro

Au sein d'une économie européenne sans éclat, l'Allemagne se distingue par son dynamisme et sa bonne santé. Forte d'un net coup d'accélérateur de son activité en fin d'année, après six mois de surplace, elle creuse même l'écart avec une croissance du PIB de 1,6 % en 2014, largement supérieure à la moyenne de la zone euro (+ 0,9 %) et de la France (+ 0,4 %). L'activité allemande devrait encore croître de + 1,7 % en 2015 puis de +1,5 % en 2016, selon des économistes de Natixis. Donnée moribonde il y a une dizaine d'année, celle qui était alors vue comme l'homme malade de l'Europe a mieux traversé la crise que les autres Etats européens. Ce pays a su mener des réformes de fond, les fameuses « lois Hartz », ce qui lui a permis d'abaisser le coût du travail et d'être plus compétitif.

Désormais, l'Allemagne affiche un taux de chômage très inférieur à celui de la France et à son plus bas niveau depuis la réunification du pays. Grâce à un tissu industriel tourné vers l'export, elle a gagné des parts de marché à l'international. Et, soutenue par la baisse du cours de l'euro face au dollar, elle s'enorgueillit d'un important excédent commercial, ce qui fait d'elle aujourd'hui l'élève modèle de l'Union européenne. A l'instar de ses compétiteurs européens, la chute du prix du pétrole apporte une bouffée d'oxygène à son économie, qui bénéficie par ailleurs d'une politique monétaire de la BCE toujours très accommodante.

Du fait de l'importance de son commerce extérieur, le ralentissement de la croissance mondiale la fragilise mais le moteur de la consommation intérieure est en train de repartir. Le pouvoir d'achat des allemands est soutenu par la croissance des revenus. Le gouvernement a adopté début 2015 un salaire minimal et des hausses de salaires importantes ont été négociées dans les secteurs de l'automobile, de l'électronique et de la machine-outil. Autre facteur positif : les investissements des entreprises pourraient augmenter, portés par un moral des chefs d'entreprise qui se redresse.

Anne-Sophie Vion, Les Echos

SOURCE :

**Les Echos**

— **PATRIMOINE** — [0204247273745-les-meilleures-pistes-pour-profiter-du-dynamisme-de-lallemagne-1105895.php?d1svA6Oe9ad7Jkcc.99](https://www.lesechos.fr/actualites/0204247273745-les-meilleures-pistes-pour-profiter-du-dynamisme-de-lallemagne-1105895.php?d1svA6Oe9ad7Jkcc.99)