



Expertise INVESTISSEMENT

L'immobilier espagnol séduit les investisseurs

Encore peu développées il y a deux ans, les opérations de « build to rent » se multiplient.

PAR STÉPHANIE SALTİ, À MADRID
+ EMAIL ssalti@agefi.fr

Le marché immobilier espagnol suscite les convoitises. Si les mastodontes anglo-saxons (Cerberus, Blackstone) sont déjà bien exposés sur ce marché, d'autres acteurs internationaux poussent leurs pions.

À l'automne dernier, Ardian a ainsi ouvert un bureau à Madrid dans le but de consacrer quelque 125 millions d'euros dans des immeubles de bureaux dans la capitale et à Barcelone. Le gérant M7, qui gère 5,3 milliards d'euros d'actifs en Europe, a également lancé une antenne madrilène au printemps. Un objectif en tête : l'acquisition d'actifs « last mile » dans les principales villes espagnoles, autrement dit de petites unités utilisées lorsque le colis passe du transport de marchandises en gros volumes à la livraison au client final. « Traditionnellement, l'immobilier de bureaux et l'immobilier commercial étaient considérés comme les secteurs les plus séduisants », explique Alvaro Arteaga Biforcós, directeur général de M7 Real Estate en Espagne. Mais au cours des cinq dernières années, le secteur logistique a rencontré un véritable essor, qui n'a fait que se confirmer durant le confinement. »

UN MARCHÉ TRANSPARENT

Moins dynamique que ses grands frères européens, le marché immobilier espagnol a néanmoins subi une véritable métamorphose qui le rend attractif aux yeux des investisseurs : « Au cours de la dernière décennie, le

marché espagnol s'est transformé en l'un des marchés européens les plus liquides et transparents, avec une forte participation des investisseurs étrangers, observe Hermann Montenegro, responsable du marché ibérique pour Axa IM. Les rendements dans ce pays ont suivi peu ou prou les tendances observées dans les autres pays européens, avec cependant des rendements 'core' qui ressortent 50 à 75 points de base au-dessous de ceux enregistrés ailleurs en Europe. Cet écart représente une possibilité d'investissement

alternative intéressante si les spécificités locales sont bien comprises. »

Au cours de la dernière décennie, le gérant, dont l'Espagne couvre 5 % de l'ensemble des actifs, a finalisé quelque 600 transactions sur ce marché, soit un montant total de 3 milliards d'euros, répartis entre de l'immobilier direct (2,4 milliards) et de la dette immobilière (1,3 milliard). En juin dernier, Axa Real Assets a acheté un portefeuille de 919 logements locatifs dans la région de Madrid pour 150 millions d'euros à Tectum Real Estate, une société spécialisée dans la construction de logements locatifs, et à la société de développement Locare Real Estate. Une opération de « build to rent », qui reflète une tendance plus marquée en Espagne. « Le développement du 'build to rent', qui touche tous les continents, est un phénomène qui n'existait pas dans ce pays il y a encore deux ans », indique Sergio Fernandes, directeur des investissements au sein de JLL en Espagne. Le problème de liquidité que rencontrent actuellement les investisseurs les pousse à rechercher des biens dotés d'un risque minimum,

d'où la multiplication des transactions dans ce segment. »

Présent en Espagne depuis 2007, le gérant Nuveen Real Estate, s'est allié à la société de développement ibérique Kronos pour créer une coentreprise de « build to rent » en Espagne – son tout premier projet dans ce segment – et développer 5.000 logements avec un objectif d'un milliard d'euros.

En septembre, le groupe français Primonial, qui gère 28 milliards d'euros d'actifs immobiliers, a également annoncé un accord de partenariat de long terme avec l'espagnol Grupo Lar pour développer un ensemble d'immeubles de logements locatifs en Espagne, avec un objectif de 400 millions d'euros d'investissement d'ici à 2025 et le développement de 5.000 logements neufs. « Les pays du sud de l'Europe, l'Espagne, mais à plus forte raison l'Italie, qui avaient traditionnellement un état d'esprit de propriétaire, se rendent compte de l'évolution des mentalités et de l'inadéquation de cette offre aux besoins actuels », explique Laurent Fléchet, directeur général délégué en charge de l'activité immobilière chez Primonial. L'offre de construction à des fins de location reste restreinte en Espagne et c'est pourquoi il est nécessaire de constituer un patrimoine important sur des immeubles neufs avec une offre servicielle adaptée aux emplacements et quartiers. »

Le groupe vise ainsi à investir quelque 100 millions d'euros au cours des deux prochaines années, dont une grande partie est déjà engagée. « Une fois le programme déroulé avec Grupo Lar, nous disposerons au total avec notre immobilier de santé dans ce pays de quelque 700 à 800 millions d'euros, soit 2 % à 3 % de notre portefeuille total d'actifs », conclut Laurent Fléchet. ■



Axa IM a acquis l'hôpital Imed, situé à Valence.