

L'essentiel des Foncières Cotées : SIIC et REIT

Les foncières cotées permettent d'investir en bourse dans l'immobilier, en achetant les actions d'une société qui détient, gère et loue un patrimoine immobilier. En France, ce statut fiscal particulier porte le nom de SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée) ; à l'international, on parle de REIT (Real Estate Investment Trust), un principe équivalent né aux États-Unis dans les années 1960.

Voyons le principe des foncières cotées, leurs obligations de distribution, les différents secteurs d'activité, comment analyser une foncière cotée, leurs avantages et inconvénients par rapport à l'immobilier physique et aux SCPI, les risques spécifiques, la fiscalité applicable, la diversification internationale, comment investir et construire une poche foncière dans son portefeuille, et les termes fréquemment utilisés.

LE PRINCIPE DES FONCIÈRES COTÉES

Le statut SIIC a été créé par la loi de finances pour 2003 (article 208 C du Code Général des Impôts) et est entré en vigueur le 1er janvier 2003. Il confère à la société une exonération totale d'impôt sur les sociétés sur ses revenus locatifs et ses plus-values de cession d'immeubles.

La contrepartie : Cette exonération d'IS n'est accordée qu'en contrepartie d'une obligation de distribution de dividendes aux actionnaires, qui reporte ainsi l'imposition au niveau de l'actionnaire plutôt qu'à celui de la société.

Le modèle REIT international : Le même principe existe dans une quarantaine de pays sous des noms variés (UK-REIT au Royaume-Uni, A-REIT en Australie, J-REIT au Japon), avec des règles de distribution et d'actionnariat propres à chaque juridiction.

LES OBLIGATIONS DE DISTRIBUTION

Les revenus locatifs : Une SIIC doit distribuer 95 % des bénéfices exonérés issus de la location de ses immeubles, selon l'article 208 C du CGI.

Les plus-values de cession : 60 % des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles doivent également être redistribuées aux actionnaires.

Cette obligation légale explique pourquoi les foncières cotées offrent statistiquement des rendements en dividendes plus élevés et plus réguliers que la moyenne des sociétés cotées classiques, sous réserve que la société dégage effectivement des bénéfices chaque année.

LES DIFFÉRENTS SECTEURS DE FONCIÈRES COTÉES

Les bureaux : Secteur historique des foncières cotées, aujourd'hui en pleine mutation sous l'effet du télétravail et de la recherche d'immeubles mieux notés énergétiquement, ce qui accentue l'écart de valorisation entre actifs récents et actifs obsolètes.

Les commerces : Centres commerciaux, retail parks, pieds d'immeubles ; secteur sensible à l'évolution du commerce en ligne, mais qui bénéficie d'emplacements parfois incontournables.

La logistique : Entrepôts et plateformes logistiques, portés par la croissance du e-commerce ; un secteur qui a connu une forte revalorisation ces dernières années.

La santé : Cliniques, EHPAD, laboratoires ; un secteur défensif porté par des baux longs et des locataires souvent solides financièrement, mais sensible aux évolutions réglementaires du secteur de la santé.

Le résidentiel : Logements locatifs, résidences étudiantes ou seniors ; un secteur porteur structurellement en France du fait de la pénurie de logements, mais parfois contraint par l'encadrement des loyers dans certaines zones.

Les data centers : Secteur en forte croissance porté par l'essor du cloud et de l'intelligence artificielle, avec des besoins en investissement et en électricité considérables, propres à ce type d'actif.

COMMENT ANALYSER UNE FONCIÈRE COTÉE

L'ANR (Actif Net Réévalué) : Valeur estimée du patrimoine immobilier de la société, nette de dettes, rapportée au nombre d'actions ; comparer le cours de bourse à l'ANR permet de repérer une décote ou une prime par rapport à la valeur réelle du patrimoine détenu.

Le taux d'occupation : Part des surfaces effectivement louées sur le total du patrimoine ; un taux élevé et stable est un signe de qualité des actifs et de la gestion locative.

Le WALT (Weighted Average Lease Term) : Durée moyenne pondérée restant à courir sur les baux en cours ; plus elle est longue, plus les revenus locatifs futurs sont visibles et sécurisés.

Le LTV (Loan To Value) : Rapport entre la dette financière et la valeur du patrimoine immobilier ; un LTV élevé accroît la sensibilité de la foncière aux variations de taux d'intérêt et de valorisation des actifs.

AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS FACE À L'IMMOBILIER PHYSIQUE ET AUX SCPI

La liquidité : Contrairement à l'immobilier physique ou aux parts de SCPI, les actions de foncières cotées s'achètent et se revendent en quelques clics sur un marché réglementé, en temps réel.

Le ticket d'entrée et les frais : Investir dans une foncière cotée est possible à partir de quelques dizaines d'euros, sans les frais de notaire propres à l'acquisition d'un bien physique ou à l'achat de parts de SCPI.

La volatilité : L'inconvénient majeur : le cours d'une foncière cotée suit les fluctuations de la bourse, avec une volatilité bien supérieure à celle de l'immobilier physique ou des SCPI, dont la valeur de part est réévaluée moins fréquemment.

La corrélation aux marchés actions : En période de crise boursière, les foncières cotées ont tendance à chuter avec le marché actions dans son ensemble, y compris lorsque la valeur réelle du patrimoine immobilier sous-jacent est peu affectée.

LES RISQUES SPÉCIFIQUES AUX FONCIÈRES COTÉES

La sensibilité aux taux d'intérêt : Une hausse des taux renchérit le coût de la dette des foncières (souvent fortement endettées) et augmente le taux de rendement exigé par les investisseurs, ce qui pèse mécaniquement sur les valorisations.

La décote sur ANR : De nombreuses foncières cotées en Europe se sont négociées ces dernières années avec une décote parfois marquée par rapport à leur ANR publié, reflétant la défiance du marché sur la valorisation réelle de certains actifs (notamment les bureaux les moins qualitatifs).

La mutation structurelle de certains secteurs : Le secteur des bureaux, en particulier, fait face à une transformation durable de la demande (télétravail, exigences environnementales), qui distingue nettement la performance des foncières selon la qualité de leur patrimoine.

LA FISCALITÉ DES FONCIÈRES COTÉES

Hors enveloppe fiscale : Les dividendes perçus sur un compte-titres ordinaire sont soumis au Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU), porté à 31,4 % depuis le 1er janvier 2026 (12,8 % d'impôt sur le revenu et 18,6 % de prélèvements sociaux), ou sur option au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

L'éligibilité au PEA : Les SIIC ne sont en principe pas éligibles à l'exonération d'impôt sur le revenu du PEA dans les mêmes conditions que les actions classiques, en raison de leur régime fiscal spécifique ; il convient de vérifier au cas par cas l'éligibilité du titre concerné.

Via l'assurance-vie : Loger des foncières cotées (ou un fonds qui en détient) dans un contrat d'assurance-vie permet de bénéficier de la fiscalité plus douce de cette enveloppe après 8 ans de détention.

LA DIVERSIFICATION INTERNATIONALE

Les REIT américains : Marché historique et le plus profond au monde pour les foncières cotées, avec une grande variété de secteurs (data centers, santé, logistique, résidentiel) et une longue expérience du modèle depuis sa création en 1960.

Les foncières européennes : Présentes en France, en Allemagne, aux Pays-Bas et au Royaume-Uni notamment, avec des dynamiques de marché et des niveaux de décote sur ANR qui peuvent varier fortement d'un pays à l'autre.

L'exposition aux devises : Investir dans des REIT hors zone euro (États-Unis, Asie) introduit un risque de change qui s'ajoute au risque immobilier et boursier proprement dit, à intégrer dans l'analyse globale du placement.

LES INDICES DE RÉFÉRENCE DU SECTEUR

Les indices EPRA/NAREIT : Références mondiales du secteur des foncières cotées, utilisées par la plupart des ETF immobiliers pour construire leur univers d'investissement, avec des déclinaisons par zone géographique (Europe, mondial, marchés développés).

Les indices sectoriels nationaux : En France, un indice dédié regroupe les principales SIIC cotées à Paris, permettant de suivre la performance du secteur immobilier coté français indépendamment du marché actions global.

L'utilité pour l'investisseur : Suivre ces indices permet de resituer la performance d'une foncière individuelle ou d'un ETF immobilier par rapport à l'ensemble du secteur, et de mieux distinguer une sous-performance liée à l'entreprise elle-même d'une tendance de marché plus large.

LES ERREURS FRÉQUENTES À ÉVITER

Confondre foncière cotée et SCPI : Les deux investissent dans l'immobilier mais n'ont ni la même liquidité, ni la même volatilité, ni le même mode de valorisation : les traiter comme des équivalents interchangeables dans une allocation patrimoniale est une erreur fréquente.

Se focaliser uniquement sur le rendement du dividende affiché : Un rendement élevé peut signaler une décote justifiée par des difficultés réelles (endettement excessif, patrimoine obsolète) plutôt qu'une opportunité ; il convient toujours de croiser le rendement avec la qualité du patrimoine et le niveau d'endettement.

Sous-estimer la concentration sectorielle : Une foncière cotée reste concentrée sur l'immobilier, et souvent sur un secteur particulier (bureaux, commerces) : une poche foncière ne dispense pas de diversifier le reste du portefeuille sur d'autres classes d'actifs.

Ignorer le cycle des taux d'intérêt : Acheter des foncières fortement endettées en période de hausse des taux sans en mesurer l'impact sur le coût de la dette et la valorisation des actifs expose à une volatilité significative à court et moyen terme.

COMMENT INVESTIR ET CONSTRUIRE UNE POCHE FONCIÈRE

L'achat direct de SIIC ou REIT : Permet de sélectionner des foncières spécialisées par secteur et de construire une exposition ciblée, au prix d'une analyse plus poussée de chaque société (endettement, qualité du patrimoine, gouvernance).

Les ETF foncières et REIT mondiaux : Une alternative diversifiée qui répartit l'investissement sur un grand nombre de foncières cotées à travers le monde ou par secteur, réduisant le risque spécifique à une seule société.

La place dans un portefeuille global : Les foncières cotées sont souvent utilisées comme une brique de diversification et de rendement, complémentaire aux actions classiques,

aux SCPI et à l'immobilier physique, plutôt que comme un pilier unique ; une allocation de quelques pourcents à une dizaine de pourcents du portefeuille est une fourchette courante selon les profils.

LES TERMES FRÉQUENTS

SIIC : Société d'Investissement Immobilier Cotée : statut fiscal français créé en 2003, exonérant d'IS en contrepartie d'une obligation de distribution.

REIT : Real Estate Investment Trust : équivalent international du statut SIIC, né aux États-Unis dans les années 1960.

Foncière cotée : Société cotée en bourse qui détient, gère et loue un patrimoine immobilier.

ANR : Actif Net Réévalué : valeur estimée du patrimoine immobilier net de dettes, rapportée au nombre d'actions.

WALT : Durée moyenne pondérée restant à courir sur les baux en cours d'une foncière.

LTV : Loan To Value : rapport entre la dette financière et la valeur du patrimoine immobilier détenu.

PFU : Prélèvement Forfaitaire Unique (flat tax) : taxation forfaitaire des revenus du capital, à 31,4 % depuis le 1er janvier 2026.

SCPI : Société Civile de Placement Immobilier : véhicule non coté d'investissement immobilier collectif, moins liquide qu'une foncière cotée.