

Communiqué de presse

## Diversification au sein d'un portefeuille d'actifs immobiliers : Faut-il plutôt privilégier une perspective géographique ou sectorielle ?

Paris, le 05 juillet 2021

L'**immobilier**, en tant que classe d'actifs, constitue un atout pour les investisseurs. En effet, dans le cadre d'une **allocation stratégique**, l'investissement d'une partie du capital dans des biens immobiliers permet de **diversifier un portefeuille** et offre une protection au **risque lié à l'inflation**. Si ce potentiel est largement reconnu au niveau global, le potentiel de diversification au sein d'un portefeuille immobilier (i.e., allocation tactique) est encore mal compris. Entre autres, se pose la question pour les investisseurs de savoir s'il faut **privilégier une diversification internationale ou sectorielle**.

Dans une **étude scientifique** publiée cette semaine dans la revue *International Economics*, prépubliée initialement en tant que **document de travail de l'Université de Cambridge**, trois chercheurs montrent que la diversification par pays domine la diversification par secteur. Via une **analyse économétrique innovante** basée sur un **panel de près de 20 ans d'historique et couvrant 16 pays de l'OCDE**, Bertrand Candelon (Université Catholique de Louvain), Jean-Baptiste Hasse (Aix-Marseille Université) et leur collègue d'Outre-Manche, Franz Fuerst (Université de Cambridge), montrent qu'un portefeuille investi sur plusieurs marchés nationaux (France, Allemagne, Royaume-Uni, Etats-Unis, ...) est mieux diversifié qu'un portefeuille investi sur plusieurs types de propriété immobilière (immobilier résidentiel, commerce, industriel et de bureau).

Cette étude a des implications directes pour les investisseurs. Tout d'abord, les économistes rappellent **l'importance de la diversification**, au niveau de l'allocation stratégique comme au niveau de l'allocation tactique. Ensuite, concernant le marché immobilier, **les résultats plaident pour une approche de la diversification plus géographique que sectorielle**.

Contacts

insti7

Dr. Jean-Baptiste Hasse  
Responsable Pôle R&D  
Tél : 01.47.42.77.50  
[jean-baptiste.hasse@insti7.com](mailto:jean-baptiste.hasse@insti7.com)

Institut Louis Bachelier

Prof. Dr. Bertrand Candelon  
Directeur scientifique  
Tél : 01.47.42.77.50  
[candelonb@gmail.com](mailto:candelonb@gmail.com)

## Référence de l'étude :

Article :

- Candelon, B., Fuerst, F., & Hasse, J. B. (2021). Diversification potential in real estate portfolios. *International Economics*, 166, 126-139.

Document de travail :

- Candelon, B., Fuerst, F., & Hasse, J. B. (2020). *Diversification in Real Estate Portfolios*. Working Paper Series – No 2020-05, University of Cambridge, Department of Land Economy, Real Estate Research Centre.

## Lien de téléchargement :

<https://www.crcrc.landecon.cam.ac.uk/files-and-documents/crcrc-wp-2020-05-fuerst.pdf>

## Verbatim

Dr. Jean-Baptiste Hasse : *"La diversification est la clef de voute de toute allocation d'actifs. Notre approche économétrique fournit un outil robuste permettant d'estimer un niveau de diversification d'un portefeuille par rapport à son benchmark."*

Prof. Dr. Bertrand Candelon: *"Nos résultats portant sur le potentiel de diversification au sein d'un portefeuille immobilier sont en ligne avec la littérature portant sur la diversification sur le marché action : la diversification géographique domine la diversification sectorielle."*

### A propos d'insti7

Insti7 accompagne de grands investisseurs (caisses de retraite, institutions de prévoyance, mutuelles, fondations...) dans la définition et la mise en œuvre de leur stratégie en matière de placements financiers, ainsi que de grandes entreprises dans le cadre de l'épargne salariale et de l'épargne retraite de leurs collaborateurs.

Insti7 est un cabinet réellement indépendant (il ne perçoit aucune commission ou rétrocession de commission), ce qui lui procure une totale liberté d'action tant pour ses activités de conseil en investissements financiers que d'audit.

Site : [www.insti7.com](http://www.insti7.com)

### A propos de l'Institut Louis Bachelier (ILB)

L'Institut Louis Bachelier constitue avec la Fondation du Risque et l'Institut Europlace de Finance le « groupe » Louis Bachelier. Il s'agit d'un réseau de recherche partenariale en économie et finance qui héberge 47 programmes de recherche menant des travaux au sein des quatre axes suivants : transitions bancaires et financières, transitions numériques, transitions énergétiques et transitions démographiques. Il fédère 20 institutions académiques, près de 450 chercheurs et plus de 80 entreprises.

Site : <http://www.institutlouisbachelier.org>

## Contacts



### insti7

Dr. Jean-Baptiste Hasse  
Responsable Pôle R&D  
Tél : 01.47.42.77.50  
[jean-baptiste.hasse@insti7.com](mailto:jean-baptiste.hasse@insti7.com)

### Institut Louis Bachelier

Prof. Dr. Bertrand Candelon  
Directeur scientifique  
Tél : 01.47.42.77.50  
[candelonb@gmail.com](mailto:candelonb@gmail.com)