

# Immobilier 360°

---

les trois actions incontournables  
à mettre en premier  
dans votre portefeuille  
immobilier

## Avant-propos



Cher abonné, chère abonnée,

J'ai le plaisir de vous compter parmi les membres motivés Immo-Gagnant ! Et pour bien vous accueillir, je suis ravi de vous partager dans ce livret mes 3 actions favorites pour les années à venir, autour de l'immobilier.

**L'immobilier, vous le savez déjà, ce ne sont pas que des murs.** C'est un univers immense, où se rencontrent depuis toujours les acteurs de la construction, des matériaux, des travaux publics, de la promotion...

... Aujourd'hui, de nouveaux entrants viennent dynamiser ce marché : les spécialistes des solutions connectées, de la maison « intelligente », des logements durables. Tout cet écosystème interdépendant autour de nos constructions, je l'appelle « **L'immobilier 360 °** ».

**L'immobilier 360° va nous enrichir.** La consommation et les investissements autour de nos logements n'a jamais été aussi élevée. La maison connectée qui aujourd'hui semble un « gadget », sera la règle de demain. Les travaux respectant des normes environnementales élevées ne donneront plus lieu à des crédits d'impôts, ils seront obligatoires. Les bâtiments seront toujours plus connectés, plus techniques, plus électroniques, et nécessiteront plus de sécurité.

L'argent qui arrive sur ces secteurs, **ce n'est que le début.** Avec ces 3 actions de l'immobilier 360°, vous allez profiter de cet argent, à court et à long terme. Ces 3 valeurs sont complémentaires : certaines sont jeunes, d'autres gèrent un empire.

Leur point commun est d'être positionnées avec un temps d'avance sur les marchés sur lesquels s'établira l'immobilier de demain.

A chaque fois, je vous livrerai pour chacune de ces sociétés ma vision de leur potentiel, et pour vous aider à bien acheter leurs actions, **une analyse technique de leur parcours boursier sur l'année passée.**

Car on investit toujours mieux dans ce qu'on comprend ! Avec ce dossier, vous allez pouvoir **construire les bases d'un portefeuille immobilier ultra-performant.**

Bonne lecture, et à très vite pour *Immo Gagnant* !

*Philippe Béchade*

## Action n°1 : Groupe Gorgé

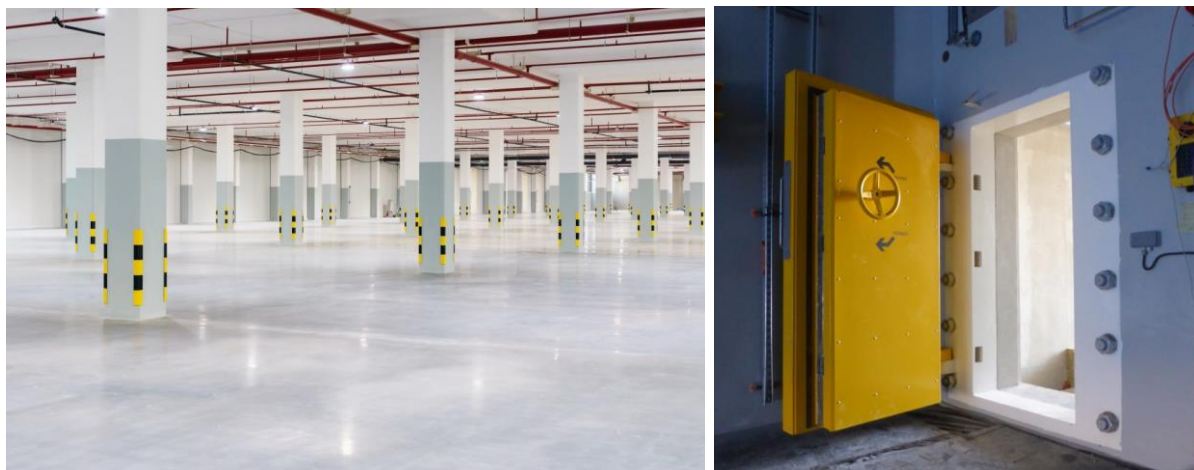
Code ISIN : FR0000062671

Ticker : GOE

Cours en décembre 2021 : 15,56 €

Groupe Gorgé SA est un groupe industriel à la croisée de 3 domaines d'activité qui présentent tous **un intérêt stratégique relatif au secteur de la construction**, à la conception et production de pièces en "3D" et à la sécurité des installations et bureaux.

Cette dernière activité (environ 41,5% du chiffre d'affaires) est stimulée par une évolution permanente des normes : l'imagination des législateurs en ce domaine semble sans limite, avec l'obligation pour ceux que cela concerne de s'exécuter dans des délais contraignants.



Pour l'entreprise, ce sont des coûts supplémentaires, parfois contrebalancés par des gains de performance énergétiques.

Mais **pour Gorgé ce sont des millions d'euros de chiffre d'affaires** pour la "mise à niveau" des systèmes de protection incendie (sprinklers, eau pulsée) des bâtiments, la mise en place de cloisons et portes étanches au feu pour des industries "sensibles" (nucléaire, installations pétrolières et filière gaz).

Dans l'industrie toujours, mais non plus dans le domaine "passif", Gorgé fournit des systèmes de sécurité actifs intelligents (environ 34% du chiffre d'affaires) : robots intervenant en milieux hostiles, systèmes de contrôle et de commande, simulateurs navals, terrestres et aéronautiques.

**Avantage n°1 :** Ces 2 premières activités sont très peu sensibles aux aléas cycliques dans l'industrie et à l'inflation (2 préoccupations en moins en tant qu'actionnaire).

Enfin, Gorgé se développe dans l'impression "3D" (environ 24,5% du C.A) avec l'acquisition de Prodways, un leader européen du secteur qui couvre l'ensemble des besoins de la filière : logiciels, imprimantes et matériaux associés : résines liquides, poudres polymères... etc.

**« Il se pourrait que de plus en plus de composants des bâtiments soient produits en 3D »**

Des expériences concluantes ont été conduites et qui ont permis de construire des maisons entières de plein pied à moindre coût, des cloisons aux toitures... et Prodways vient de décrocher un gros contrat dans le domaine de la production d'objets de taille millimétriques et nécessitant une ultra-précision : les gouttières orthodontiques (bien d'autres prothèses sont réalisables en "3D").

**Avantage n°2 :** Groupe Gorgé vient d'intégrer le Gaïa-Index, l'indice boursier français de référence des Small & MidCaps, qui distingue des PME et ETI françaises "vertueuses", en termes de performances environnementales, sociales et en matière de gouvernance.

D'un point de vue boursier, **il existe un véritable engouement pour les entreprises affichant de réelles ambitions "ISR"** (*investissement socialement responsable*), des fonds thématiques fleurissent en ce domaine tous les mois.

#### Analyse boursière de la valeur et des achats possibles



*Parcours boursier de Gorgé depuis son introduction : +76%*

D'un point de vue plus technique, malgré une progression de **+25%** cette année (95% du trajet accompli du 5 au 21 janvier), le titre consolide à l'horizontal depuis 11 mois, entre 14 € et 17 €, de quoi digérer largement le possible surachat du rallye de janvier.



*Parcours boursier de Gorgé en 2021*

Par ailleurs, sa capitalisation correspond à 1 fois son chiffre d'affaires 2021, ce qui est un ratio assez attractif pour une société à aussi forte valeur ajoutée.

**Plage d'achat :** Plus largement, le titre s'inscrit dans une vaste formation "en triangle" inaugurée mi-mars 2020 (vers 9 €) avec un bon support oblique gravitant vers 14,75 €.

**Perspectives 2022 :** Le débordement du sommet de cette structure (17 €) validerait un potentiel d'appréciation vers 25 €, soit le retracement de son zénith de fin mai 2017 (avec une belle symétrie moyen terme) : compte tenu de ces observations techniques l'horizon de temps se situe à fin 2022.

## Action n°2 : Rexel

Code ISIN : FR0010451203

Ticker : RXL

Cours en décembre 2021 : 17,32 €

Rexel : c'est le leader mondial de la distribution de matériel électrique auprès des particuliers un peu « initiés » et des professionnels du bâtiment (et leader mondial car présent dans 25 pays et disposant de près de 1.900 points de vente).

Rexel vend des produits domotiques (qui ne connaît pas les alarmes et systèmes domestiques **Somfy** ?) mais également du "service" puisque le groupe participe avec ses clients à l'élaboration de solutions pour les installations électriques dans tous types de bâtiments, qu'ils soient résidentiels, industriels ou tertiaires.



La gamme d'équipements électriques distribués par Rexel est tellement vaste qu'il faudrait des pages pour en faire l'inventaire : mieux vaut se poser la question de ce que Rexel ne fournit pas lorsqu'il s'agit d'une installation électrique ! Cela va du câble de fibre optique pour nos ordinateurs, en passant par le chauffage et la climatisation, et jusqu'aux automatismes industriels.  
**En un mot : pas de bâtiment branché sans Rexel.**

**Avantage n°1** : Rexel bénéficie - tout comme Groupe Gorgé - de l'évolution permanente des normes d'équipement de sécurité et de performance énergétique des logements et des bureaux. Si le secteur de la construction se développe fortement (comme en Angleterre et en Allemagne depuis 2012) ou explose comme aux USA depuis le printemps 2020 (avec la fuite des "urbains", traumatisés par les confinements, vers des zones d'habitat plus vertes), c'est un gros "plus".

En France, où la conjoncture est ralentie par la difficulté d'obtention des permis de construire, Rexel bénéficie de la prolifération des normes et des dépenses contraintes concernant le parc existant.

### Analyse boursière de la valeur et des achats possibles

D'un point de vue fondamental, le titre qui vaut actuellement 17€ se paye à peine plus de 10 fois ses résultats (10 x le PER) et offre un rendement de 3,7%.

L'analyste de J.P.Morgan, Andreas Willi, recommande le titre à l'achat avec un objectif de cours situé à 25 €, **soit une hausse potentielle de 50%**.



*Parcours boursier de Rexel depuis 12 mois*

#### Analyse graphique

D'un point de vue technique, Rexel vient de re-tester vers 16,4 € le bas de son corridor de consolidation horizontal (mi-mars/fin novembre) délimité par 18,4 €, l'un des plus longs épisodes de "latéralisation" parmi les valeurs du SBF-120.

#### Perspectives 2022

Le scénario de "sortie par le haut" lui vaudrait minimum 20% de potentiel de hausse en quelques semaines (il serait logique de viser 22 € dans un 1er temps, alléger de moitié et conserver le solde pour viser les 25 € - 3 mois après le "top départ") compte tenu de la "force" accumulée au cours des 8 derniers mois.

#### **Plage d'achat :**

Ce scénario technique vraiment exceptionnel peut s'aborder de 2 façons, soit en attendant un test de la borne basse vers 16,5 €, soit sur débordement de la résistance des 18,5 €.



### **Action n°3 : Saint-Gobain**

Code ISIN : FR0000125007

Ticker : SGO

Course en décembre 2021 : 57,8€

On ne présente plus Saint Gobain, la plus ancienne entreprise française, issue de la volonté de mise en avant de l'excellence technologique français par... Colbert à la fin du 17ème siècle.

**Tous les métiers de Saint-Gobain gravitent autour de l'immobilier**, liés à la construction :

- Isolation (laine de verre et de roche, laine à souffler) ;
- Plâtre et plaques de plâtre ;
- Distribution de matériaux ;
- Produits pour la construction, dont les canalisations, les mortiers industriels et la chimie du bâtiment avec Weber-Boutin ;
- Matériaux de toiture et couverture, etc.

Le plus grand exploit de St Gobain, c'est d'être parvenu à **se maintenir à la pointe - à l'échelle mondiale - dans ses divers métiers durant 3 siècles et demi**, alors que Nokia par exemple n'aura régné au firmament de la téléphonie mobile que durant 3 ans et demi !



*Saint-Gobain, leader mondial de la construction durable*

### **Avantage n°1 : un dynamisme fort et une politique d'acquisitions**

Mais oublions les clichés et revenons aux derniers développements industriels et projets de croissance de l'entreprise : Saint Gobain a fait l'acquisition (le 29 septembre dernier) de **Chryso**, acteur mondial sur le marché de la chimie de la construction, avec une forte implication dans le

développement de matériaux durables (adjuvants et aditifs pour le béton et le ciment notamment).

Saint Gobain serait à présent sur les rangs pour réaliser l'acquisition de la société américaine GCP Applied Technologies, pour un montant estimé à 2,3Mds\$, ce qui est largement dans les moyens du leader tricolore.

### **Avantage n°2 : une marge industrielle élevée**

Même si le prix d'achat s'effectue sur des bases élevées, cela ne devrait pas beaucoup affecter **la marge industrielle de Saint Gobain qui dépasse désormais les 10%**.

Et son PDG, Benoit Bazin table sur une poursuite de son amélioration avec l'énorme potentiel induit par la vague de fond planétaire de mise en place de mesures de décarbonation et d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments.

### **Analyse boursière de la valeur et des achats possibles**



*Parcours boursier de Saint-Gobain en 2021*

Malgré une progression qui peut paraître vertigineuse de +55% depuis le début de l'année, le titre ne se paye qu'un peu plus de 11 fois les bénéfices (11x le PER, mais l'approche via le PER est souvent considérée comme obsolète car la marge est jugée plus stratégique) pour un rendement légèrement inférieur à 3% (ce qui est pour le coup secondaire).

Ce qui est plus intéressant, c'est **la confirmation de l'existence d'un support technique vers 56 €**, testé fin novembre / début décembre, et qui fut déjà testé à plusieurs reprises de mi-juin à début octobre.

Depuis, s'ensuit une longue phase de "digestion" de la hausse fulgurante du 1<sup>er</sup> semestre... mais qui n'avait propulsé Saint Gobain que 5% au-delà de son précédent zénith historique de mi-mai 2017.

Le précédent sommet d'avant crise sanitaire avait été inscrit vers 40 € mi-décembre 2019. **Saint Gobain n'affiche donc pas une valorisation extrême** et gravite 10% en-deçà de son zénith des 64,9 € de la mi-août.

Un retour au niveau de 56 € pourrait ainsi constituer un point d'entrée intéressant.

Les actionnaires de Saint-Gobain **bénéficient d'une forme d'assurance sous forme d'un plan de rachat d'actions** de 2 milliards d'euros sur 5 ans (2021-2025), dont 500 millions ont déjà été exécutés, avec une légère avance sur le calendrier implicite.

Saint Gobain est souvent qualifié de valeur de "fond de portefeuille", c'est aujourd'hui le fer de lance de la mouvance "*Build Back Better*", c'est donc aussi une des locomotives d'un monde décarboné.