

L'investissement immobilier, une dynamique au service des territoires

1^{re} étude socio-économique des fonds
d'investissement immobilier non cotés

Octobre 2019

—ASPIM ASSOCIATION FRANÇAISE
DES SOCIÉTÉS
DE PLACEMENT IMMOBILIER



EY
Building a better
working world



Sommaire

Avant-propos et Synthèse	1
1. Les fonds d'investissement immobilier non cotés contribuent à la création de richesse nationale	6
2. Un secteur partenaire de long terme des territoires	16
3. Des entreprises au cœur de nombreux défis sociétaux et environnementaux	24
4. Les fonds d'investissement immobilier non cotés français parmi les leaders en Europe	34
Méthodologie de l'étude	38

Nous sommes reconnaissants aux 40 experts et dirigeants d'entreprises du secteur qui nous ont accordé de leur temps, à l'ensemble des sociétés de gestion qui ont accepté de nous ouvrir leurs portes et de nous communiquer des données précieuses et complexes à établir. Nous remercions également les grands témoins de cette étude, qui ont accepté de nous livrer leur regard enrichissant d'acteur extérieur au secteur des fonds d'investissement immobilier.

Éditorial



Frédéric Bôl
Président
de l'ASPIM

Chers lecteurs,

Je suis très heureux de vous présenter la première étude d'impact socio-économique des fonds d'investissement immobilier non cotés en France. Ce travail est le fruit d'une volonté des adhérents de l'ASPIM de disposer d'une étude de référence présentant les dynamiques économiques de notre secteur, ses enjeux et défis pour demain, dans un contexte de profondes transformations de l'économie, des usages et des territoires.

Véritable fleuron national, le secteur de l'immobilier joue un rôle essentiel dans le développement économique. Il représente plus de 10% de la création de richesse de notre pays et 2,1 millions d'emplois. Curieusement, cette contribution doit pourtant régulièrement être rappelée et même réaffirmée.

Souvent méconnue, l'activité des fonds d'investissement immobilier non cotés joue pourtant un rôle moteur au sein de cette filière en s'inscrivant comme un partenaire de long terme des entreprises et des territoires, au service de la croissance, de l'emploi et de l'attractivité économique. La présente étude vient ainsi, pour la première fois, mesurer et illustrer la contribution de nos véhicules à l'économie.

Outre les aspects économiques, notre activité est également au cœur de grands enjeux structurants pour l'avenir : transition écologique, accessibilité, financement des retraites, risque de dépendance, évolution des modes de vie, de travail et de consommation, etc. Cette réalité nous engage et j'observe chaque jour une volonté toujours plus forte du secteur de s'emparer collectivement de ces enjeux avec enthousiasme et détermination.

En vous souhaitant une agréable lecture.

Créée en 1975, l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) est une association à but non lucratif qui réunit les acteurs du métier de la gestion des fonds immobiliers non cotés. Ses 97 membres sont à la fois des Sociétés de Gestion de Portefeuille (SGP) de SCPI, OPCI, OPPCI et autres fonds immobiliers agréés par l'AMF et des autres professionnels de l'écosystème immobilier (avocats, consultants, auditeurs et experts).

Synthèse

1 Les fonds d'investissement immobilier non cotés contribuent à la création de richesse nationale

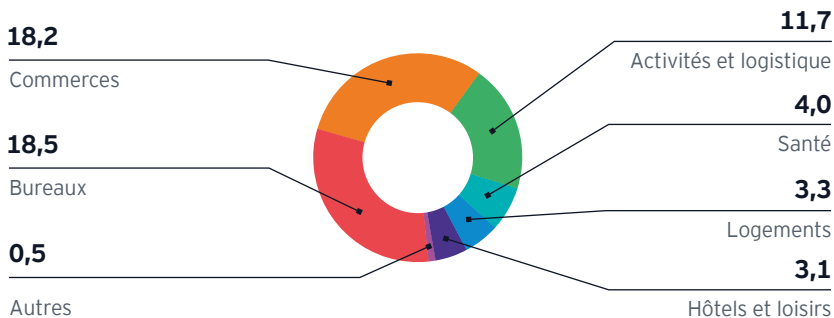
1,5 million de salariés

travaillent et innovent au sein des immeubles détenus en France par les fonds d'investissement immobilier

59 millions de m²

répartis sur différentes typologies d'actifs sont détenus par les fonds immobiliers. Ils répondent à la diversité des besoins des entreprises qui vont de la TPE au grand groupe

Répartition en millions de m² du parc immobilier au 31/12/2018



43 000 emplois

ont été créés ou maintenus au sein de la filière de l'immobilier et de la ville par les dépenses d'investissement et d'entretien réalisées en 2018 par les fonds d'investissement non cotés

3,3 Md€

de dépenses d'investissement et d'entretien ont été engagées dans l'immobilier et la ville en France en 2018 par les fonds non cotés

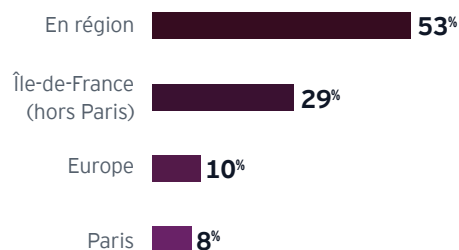
Le secteur participe au dynamisme de la filière de l'immobilier et de la ville (10,8% du PIB et 2,1 millions d'emplois en France)

2 Les fonds immobiliers sont des partenaires de long terme des territoires

53 %

du parc immobilier est localisé en région

Localisation géographique du patrimoine immobilier des fonds non cotés (en m²)



1,8 Md€

de contributions fiscales locales ont été payées en France par les fonds d'investissement immobilier non cotés en 2018

3

Les entreprises du secteur sont au cœur de 6 défis sociétaux et environnementaux



Investissement socialement responsable

Dans un contexte où 63% des français accordent une place importante aux impacts environnementaux et sociétaux dans leurs décisions de placement, un label ISR, porté par les professionnels, devrait voir le jour d'ici fin 2019

Source : « Les Français et la finance responsable » (IFOP pour Vigeo Eiris et le Forum pour l'investissement responsable, 2018).



Financement de la retraite

A l'heure où 65% des français sont convaincus de devoir financer leur retraite eux-mêmes, le secteur doit mieux valoriser ses atouts et ses offres de produits d'épargne à destination de tous

Source : Baromètre de l'épargne immobilière, IFOP-PERIAL, 2018.



Santé, résidences étudiants et résidences de services

La diversification des investissements s'accélère pour répondre aux besoins de la population. Par exemple, la taille du parc consacré à la santé a été multipliée par 5 entre 2013 et 2018



Climat et transition énergétique

27% des actifs sont labellisés HQE, BREEAM ou LEED



Logement

Les dirigeants estiment que le secteur a un rôle à jouer en matière de logement, notamment en zone tendue



Nouveaux usages

Les sociétés de gestion innovent et proposent des bouquets de services de plus en plus riches

4

Les fonds d'investissement immobilier non cotés français sont parmi les leaders en Europe

2^e place

Avec 180 Md€ d'actifs sous gestion, les fonds d'investissement immobilier français se situent à la deuxième place du marché européen en 2018, derrière l'Allemagne

2^e plus forte croissance

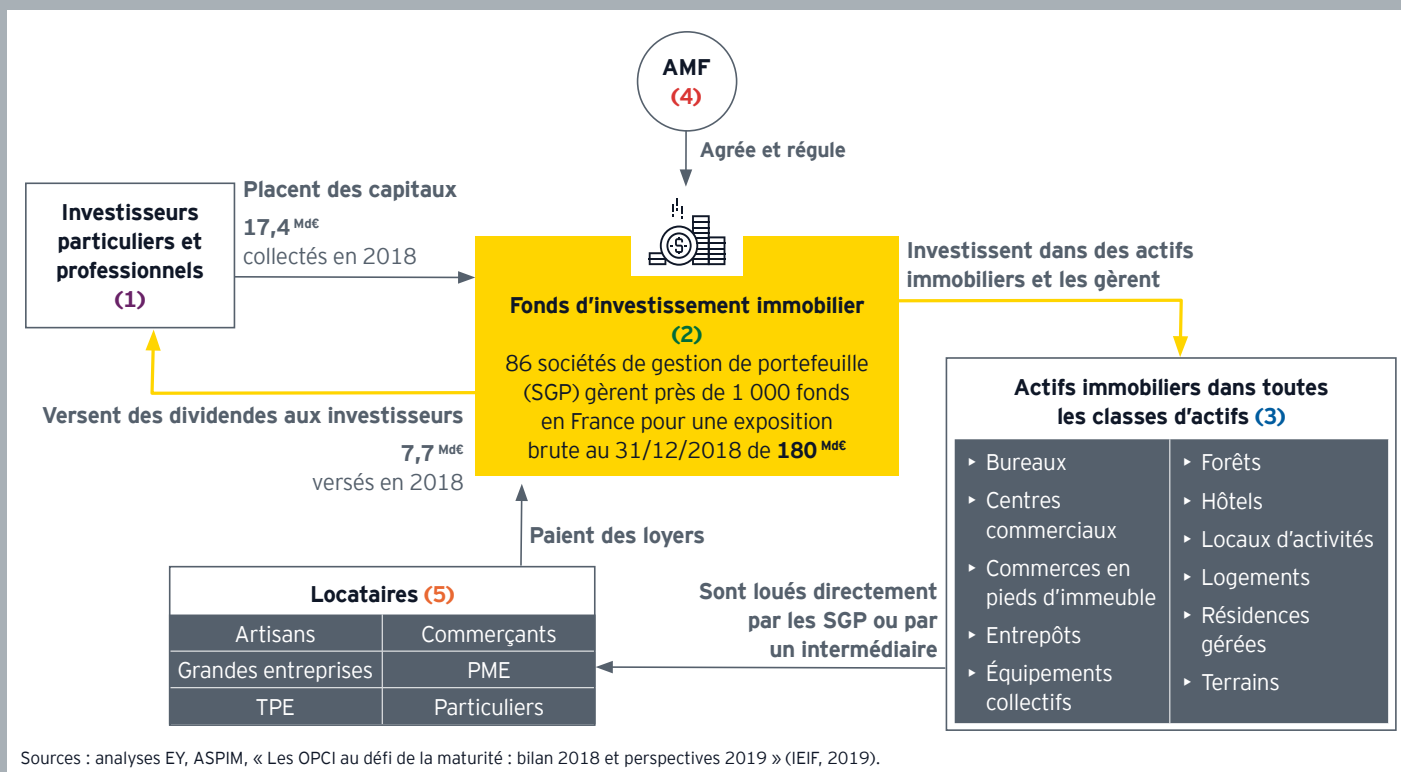
Sur les trois dernières années, les fonds français enregistrent la deuxième plus forte croissance de l'encours parmi les 10 leaders du marché, derrière le Luxembourg

10%

du parc immobilier des SCPI et OPCI était localisé en Europe, en dehors de la France en 2018, contre 2% cinq ans plus tôt

Périmètre de l'étude

Que sont les fonds d'investissement immobilier non cotés ?



Les fonds d'investissement immobilier (officiellement fonds d'investissement alternatifs (FIA) en immobilier non cotés) **sont des véhicules d'épargne et d'investissement non cotés** en bourse régis par la Directive AIFM¹.

Les fonds d'investissement immobilier collectent des capitaux auprès d'investisseurs (institutionnels ou particuliers) (1). **Les fonds (2) investissent leur collecte dans des actifs immobiliers (3)** (par acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement) et gèrent le patrimoine immobilier affecté à la location.

Selon les stratégies, **ils se spécialisent ou se diversifient sur différentes classes d'actifs immobiliers** (bureaux, commerces, murs de magasins, hôtels, locaux d'activités, entrepôts, logements) sur des zones géographiques ciblées ou réparties sur l'ensemble du territoire national, voire européen.

La gestion du parc immobilier est assurée par une société de gestion de portefeuille (SGP) agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF) (4). Pour le compte des fonds d'investissement, la SGP réalise les investissements, assure la gestion locative (mise en location auprès de locataires (5),

collecte des loyers, assurance...), l'entretien des locaux, les travaux et les gros entretiens ou encore les formalités administratives et fiscales.

Il existe deux principaux types de fonds d'investissement immobilier : les fonds grand public (destinés à une clientèle de particuliers) **et les fonds professionnels**. Il existe deux types de fonds grand public : les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) et les Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI grand public). Les fonds professionnels sont appelés des Organismes Professionnels de Placement Collectif Immobilier (OPPCI). Les SCPI, OPCI grand public et OPPCI sont expressément listés dans le Code monétaire et financier. **On trouve également d'autres types de fonds d'investissement immobilier** qui répondent à la définition d'un FIA au sens de la Directive AIFM.

Les fonds d'investissement immobilier sont des produits financiers régulés. L'AMF contrôle la bonne application du cadre juridique et fiscal défini par les textes et règlements nationaux et européens (Code monétaire et financier, Règlement général de l'AMF, Directive AIFM, Directive MIF 2, Règlement PRIIPs, Directive lutte anti-blanchiment).

1. Directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs

Comment EY a conçu cette 1^{re} étude socio-économique ?



Marc Lhermitte
Partner
Ernst & Young Advisory



Christophe Lasnier
Senior Manager
Ernst & Young Advisory

Les équipes d'EY sont ravies d'avoir réalisé, à la demande de l'ASPIM, la première étude socio-économique des fonds d'investissement immobilier non cotés en France.

Ce travail s'inscrit dans la continuité des *economic stories* produites par EY sur les différents secteurs contribuant au dynamisme et à l'attractivité de l'économie française.

Au cours des derniers mois, les équipes d'EY ont conduit des analyses approfondies afin d'ausculter un secteur d'activité méconnu, souffrant parfois d'incompréhensions de la part du grand public, des médias et des élus. Un secteur qui joue pourtant un rôle important dans le développement des entreprises et des territoires, et au cœur des nombreuses mutations économiques, sociétales et environnementales contemporaines.

Nous souhaitons remercier les 30 sociétés de gestion et adhérents de l'ASPIM qui ont accepté de nous ouvrir leurs portes et de nous transmettre des données précieuses et précises, parfois sensibles et très souvent complexes à collecter et à établir. Combinées à de multiples sources nationales et européennes, celles-ci ont permis une étude quantitative rigoureuse, gage de l'objectivité et du sérieux de la photographie obtenue des fonds immobiliers. Nous remercions également les 40 professionnels qui nous ont accordé de leur temps pour partager leurs analyses du secteur dans toute sa diversité et sa complexité.

Il en résulte cette étude présentant le poids socio-économique des fonds d'investissement immobilier non cotés en France, les dynamiques et perspectives de croissance ou encore leur rôle dans le développement des entreprises et des territoires.

Nous vous souhaitons une agréable lecture et une excellente découverte de ce secteur passionnant.

1

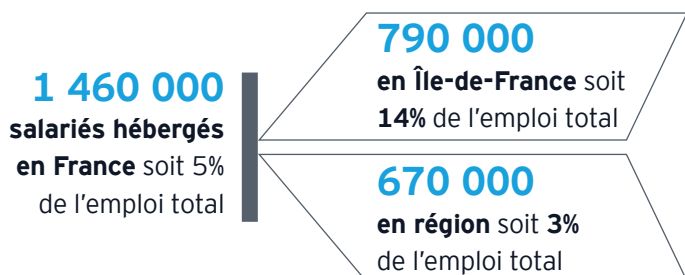
Les fonds d'investissement immobilier non cotés contribuent à la création de richesse nationale



20 avenue Hoche, Paris – BNP Paribas REIM France, © Luc Boegly

Près de 1,5 million de salariés travaillent au sein des immeubles détenus par le secteur en France

1 460 000 personnes exercent leur profession dans les bureaux, commerces, locaux d'activités et autres actifs détenus par les fonds d'investissement immobilier en France (soit 5% de l'emploi total). Sur l'ensemble de l'Europe, ce nombre s'élève à plus de 1 600 000 personnes.



Sources : analyses EY, INSEE.

En Île-de-France, 14% des personnes en activité professionnelle travaillent dans un bâtiment appartenant à un fonds d'investissement immobilier. Pour les entreprises qui sont locataires de leurs locaux, cette proportion passe à 42%.

Pour les dirigeants interrogés par EY, le secteur est au cœur des problématiques liées au bien-être au travail et à la productivité des salariés. Les sociétés de gestion accompagnent leurs locataires dans la définition de solutions répondant à leurs besoins et intégrant le virage des nouveaux usages au travail.

Cet accompagnement sur mesure a lieu quel que soit le type d'actif, y compris chez les SCPI où les actifs sont en moyenne plus petits que les autres (1 700 m² contre 6 700 m² pour les OPCI).

17 000
immeubles détenus
en France et en Europe

Superficie moyenne des actifs :
3 500 m² / actif

Sources : analyses EY, Meilleure SCPI.

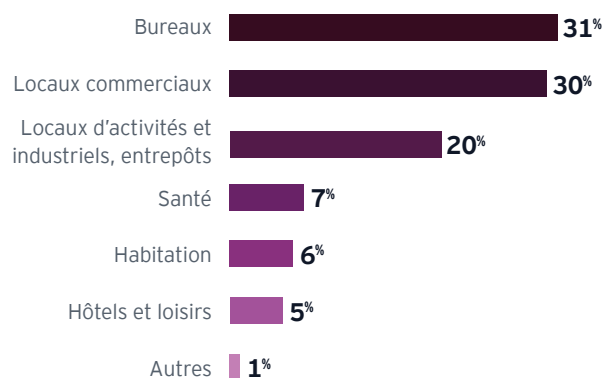


Du grand groupe à la TPE : les 59 millions de m² détenus répondent à la diversité des besoins de développement des entreprises

Le parc des fonds d'investissement immobilier non cotés est réparti sur l'ensemble des classes d'actifs, des bureaux aux logements en passant par les résidences de services et établissements de santé.

81% du patrimoine des fonds d'investissement immobilier est orienté vers l'immobilier d'entreprise. Ce sont autant de mètres carrés destinés aux TPE/PME, aux ETI, aux grands groupes et au service de l'activité économique des territoires.

Répartition du parc détenu par les fonds d'investissement immobilier non cotés, par classe d'actif (en m²)



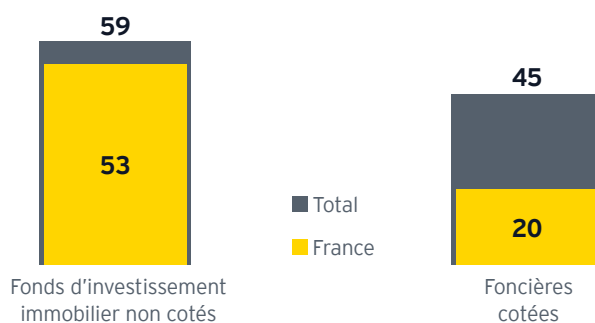
Source : analyses EY. Données au 31/12/2018.



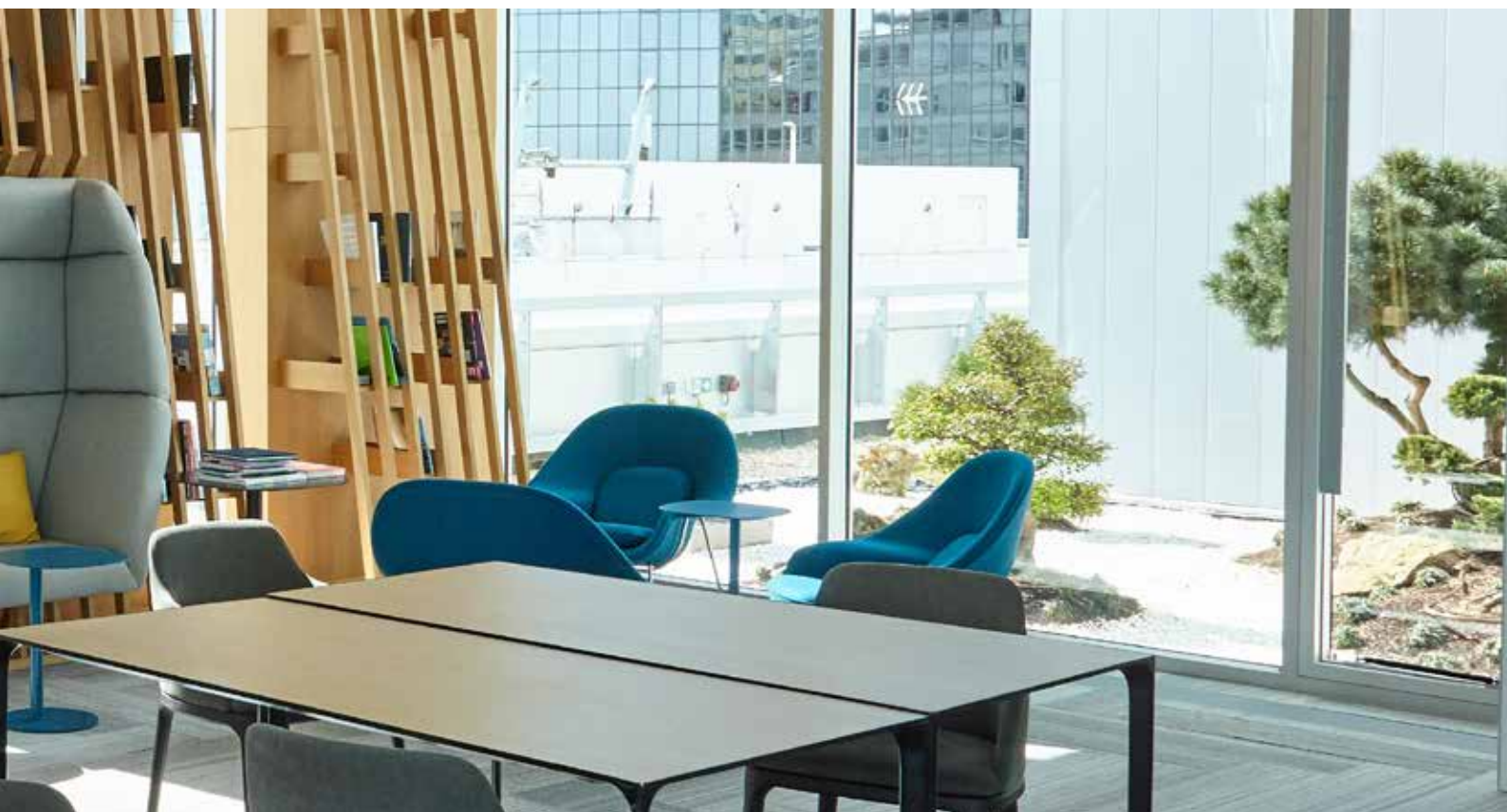
AMPERE E+, Paris La Défense – La Française REM, © Laurent KARIV et Charly Broyez

Fin 2018, les sociétés de gestion gèrent un parc immobilier de 59 millions de m². Si le volume total est comparable aux 45 millions de m² gérés par les foncières cotées, il apparaît que les fonds d'investissement immobilier sont davantage présents en France, avec plus de 53 millions de m² contre 20 millions pour les foncières selon la FSIF.




Comparaison des parcs immobiliers détenus par les fonds d'investissement immobilier non cotés et les foncières cotées (millions de m²)



Sources : analyses EY, « SIIC, construire la ville de demain », FSIF (2019) et « Les sociétés immobilières cotées, partenaires des villes », FSIF (2019)






Emplois hébergés dans le patrimoine des fonds d'investissement immobilier par type d'actifs

	Effectifs hébergés	Surface (millions de m ²)	Illustration
 <p>Bureaux</p>	<p>1 020 000 salariés travaillent dans les bureaux appartenant aux fonds d'investissement immobilier, notamment dans les quartiers d'affaires des métropoles et des villes moyennes</p>	<p>18,5</p>	<p>Surface équivalente à 5 fois Paris La Défense¹</p>
 <p>Commerces</p>	<p>310 000 salariés travaillent dans les commerces en pieds d'immeuble des centres-villes, grandes surfaces et centres commerciaux des fonds</p>	<p>18,2</p>	<p>Surface équivalente à 72 000 commerces en France (250 m² en moyenne)²</p>
 <p>Entrepôts et locaux d'activités et industriels</p>	<p>130 000 salariés travaillent dans les entrepôts logistiques, locaux d'activités pour artisans et locaux industriels des fonds d'investissement immobilier</p>	<p>11,7</p>	<p>Surface équivalente à 15% de la surface d'entreposage en France dans les entrepôts de plus de 5 000 m², ou à la surface d'entreposage en Île-de-France³</p>

1. Source : Baromètre d'attractivité des quartiers d'affaires mondiaux, EY / ULI (2017).

2. Source : Les points de vente du commerce de détail, INSEE (2017).

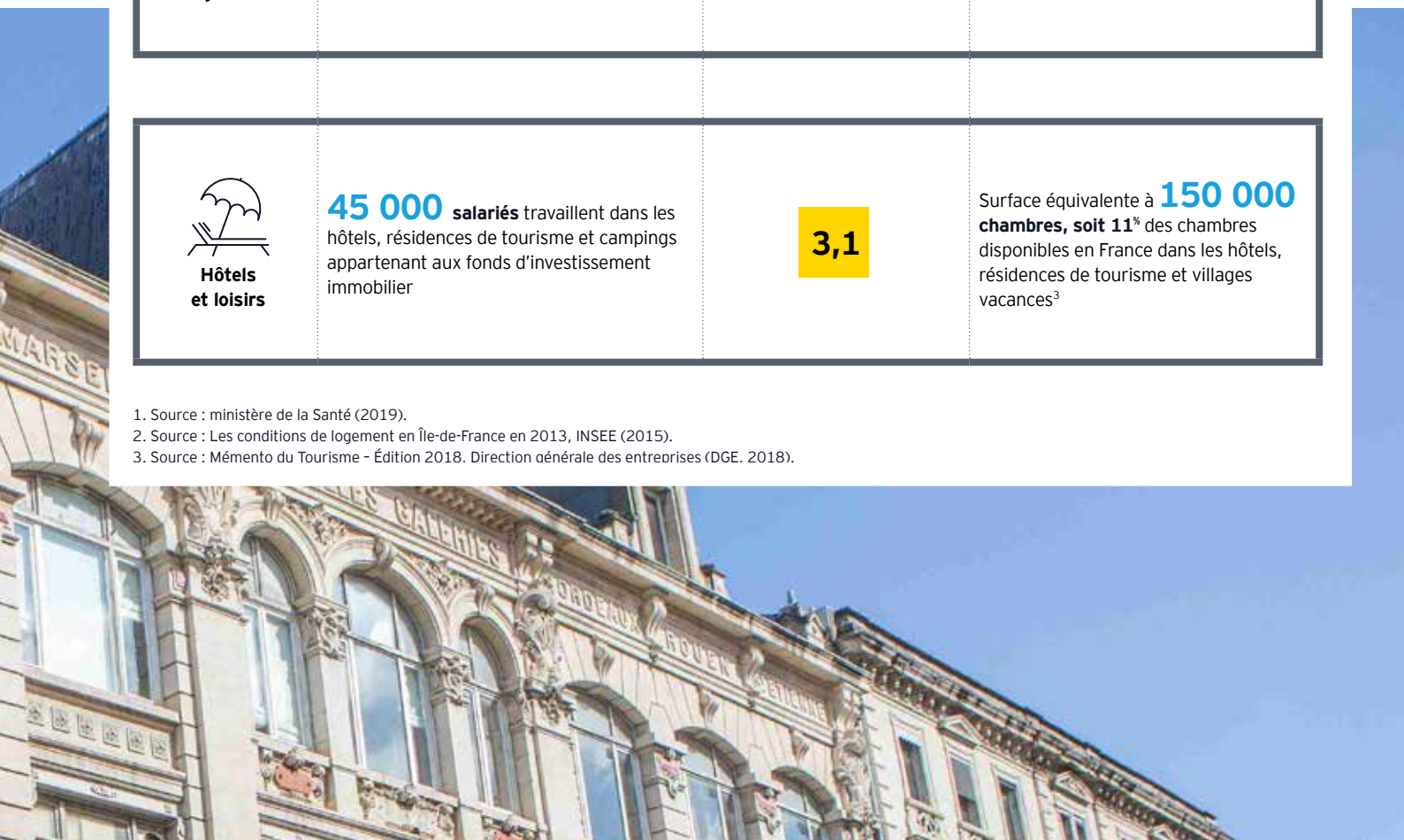
3. Source : Atlas des entrepôts et aires logistiques en France en 2015. ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer (2017).

	Effectifs hébergés	Surface (millions de m ²)	Illustration
 Établissements de santé	140 000 salariés travaillent dans les résidences senior, EHPAD et cliniques appartenant aux fonds d'investissement immobilier	4,0	Surface équivalente à 200 000 lits en structures d'hébergement pour personnes âgées ¹
 Logements	101 000 personnes habitent dans les logements détenus par les fonds, principalement en habitat collectif et en résidences étudiantes	3,3	Surface équivalente à 44 000 logements en Île-de-France (74,6 m ² en moyenne) ²
 Hôtels et loisirs	45 000 salariés travaillent dans les hôtels, résidences de tourisme et campings appartenant aux fonds d'investissement immobilier	3,1	Surface équivalente à 150 000 chambres, soit 11⁸ des chambres disponibles en France dans les hôtels, résidences de tourisme et villages vacances ³

1. Source : ministère de la Santé (2019).

2. Source : Les conditions de logement en Île-de-France en 2013, INSEE (2015).

3. Source : Mémento du Tourisme - Édition 2018. Direction générale des entreprises (DGE. 2018).



L'offre locative des fonds d'investissement immobilier permet aux entreprises hébergées de se concentrer sur leur cœur de métier

Alors que les coûts immobiliers représentent le deuxième poste de charges pour les entreprises, leur rationalisation fait figure de priorité dans les stratégies immobilières.

La location apporte aux entreprises davantage de flexibilité en permettant de s'adapter plus rapidement aux variations d'effectifs, aux réorganisations et aux mutations des pratiques au travail, telles que le développement du télétravail ou du *flex office*.

La location permet également aux entreprises de se recentrer sur leur activité en déléguant la gestion de l'immobilier à des professionnels. L'enjeu est double :

- ▶ D'une part, permettre aux entreprises locataires d'orienter leur capital vers d'autres projets.
- ▶ D'autre part, favoriser la professionnalisation de la gestion de l'immobilier avec l'amélioration de la qualité des services proposés aux utilisateurs, de l'usage des nouvelles technologies et la prise en compte du bien-être au travail.

“

En participant au développement de la location tertiaire, les fonds immobiliers non cotés ont permis aux utilisateurs de concentrer leurs moyens humains et financiers sur leur cœur de métier.

Adhérent de l'ASPIM

La nécessité de rationaliser les coûts immobiliers

Les coûts liés à l'immobilier sont généralement le deuxième poste de charges de l'entreprise, derrière la masse salariale

Un besoin d'adaptabilité et de flexibilité



des entreprises ont des collaborateurs en télétravail au moins un jour par semaine



des entreprises souhaitent être aidées par les nouvelles technologies dans la gestion des bâtiments et le *Facility Management*

Sources : « Les entreprises et l'immobilier », CBRE, 2017.



Témoignage



Gilles Allard

Président de l'Association des Directeurs Immobiliers (ADI)

Pour les utilisateurs, quels intérêts y a-t-il à être locataire ?

Les entreprises qui choisissent d'être locataires de leurs implantations tertiaires plutôt que d'en être propriétaires fondent d'abord ce choix sur la volonté d'orienter leurs dépenses d'investissement (les « CAPEX ») sur leur cœur de métier. Cette position permet également de moins s'exposer aux risques du marché immobilier, ou encore au risque d'obsolescence des locaux. Mais le fait d'être locataire apporte aussi une plus grande flexibilité à l'utilisateur. Le raisonnement est différent bien sûr pour les actifs de production, les usines, qui sont des actifs stratégiques et dont les industriels restent généralement propriétaires.

En tant qu'utilisateur, quelles sont vos attentes envers les investisseurs immobiliers ?

Le premier besoin des utilisateurs est de partager une bonne connaissance des uns et des autres. L'immobilier d'entreprise est au cœur des mutations sociétales qui influent sur la stratégie même des groupes. La qualité de vie et les conditions de travail de leurs collaborateurs constituent une préoccupation majeure dans les entreprises, car elles constituent en soi des enjeux d'efficacité, de productivité et d'attractivité des talents nécessaires à la performance des organisations. Les entreprises ne sont plus enfermées sur elles-mêmes mais sont en interaction avec leur écosystème. Pour innover, elles nouent des partenariats, hébergent des startups... Et l'immobilier est là pour leur permettre de développer ces nouvelles façons de produire plus flexibles et plus réactives.

Et au niveau RSE ?

Ces enjeux sont naturellement de plus en plus importants pour les groupes, qui doivent adopter une politique immobilière cohérente et en phase avec leur politique RSE. Par exemple, les sujets de performance environnementale, d'impact carbone de l'ensemble des activités sont des préoccupations croissantes et l'immobilier y contribue fortement. Mais il serait restrictif de penser que l'immobilier, en ce domaine, se limite aux bâtiments. Chaque projet immobilier se développe en considérant l'environnement qui l'entoure et fait de l'insertion sociale, de l'inclusion dans la ville et le territoire, et du fonctionnement de l'économie locale des leviers importants.

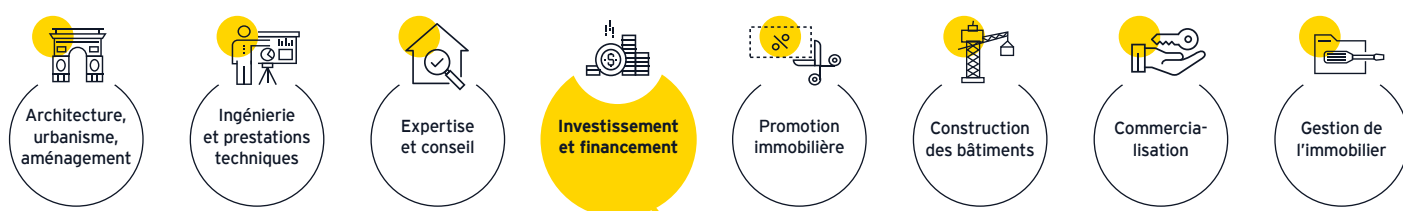
Quel regard portez-vous sur les investisseurs immobiliers sur tous ces enjeux ?

Les investisseurs prennent déjà en compte nombre de ces enjeux liés aux mutations de l'immobilier d'entreprise. Il est important, toutefois, pour les utilisateurs que les investisseurs s'inscrivent dans des relations durables. Il est certes impératif qu'ils adhèrent à la vision stratégique de l'occupant et à son approche du territoire. Mais la reconnaissance de la valeur qu'apporte l'utilisateur doit aussi permettre d'engager un dialogue constructif et structuré tenant compte des intérêts de chacun ; et ce en particulier pour les opérations de bail en état futur d'achèvement (BEFA).

Premier acteur de l'immobilier d'investissement¹ en France, le secteur est un contributeur actif au dynamisme de la filière de l'immobilier et de la ville

La filière de l'immobilier et de la ville représente 10,8% du PIB et 2,1 millions d'emplois en France en 2017

La filière comporte 100 métiers répartis au sein de huit secteurs interconnectés.



Source : Real Estate & Urban Employment Monitor, 2019, EY / Fondation Palladio / Business Immo.

17,4 Md€

Acquisitions immobilières des fonds non cotés en France en 2018, sur un total de 32 Md€ investis en France dans l'immobilier d'entreprise

Sources : analyses EY ; BNP Paribas Real Estate.

Encours des trois principaux acteurs de l'immobilier d'investissement en France au 31 décembre 2018 (Md€)



* Total des investissements directs et indirects, y compris participations dans des FIA et SIIC.

Sources : ASPIM / AMF, FFA et IEIF.



The Cloud City, Villeneuve-d'Ascq
Unofi Gestion d'actifs, © UNOFI-GESTION D'ACTIFS

Au sein de cette filière qui a créé 55 000 emplois en 2017 (soit un emploi créé sur cinq en France), les fonds d'investissement immobilier non cotés sont le premier acteur de l'immobilier d'investissement.

Avec un encours de 180 Md€ au 31/12/2018, les fonds représentent 40% de l'encours porté par les trois plus grandes composantes de l'immobilier d'investissement en France.

1. Ou "immobilier commercial" au sens du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF).

Les dépenses d'investissement et d'entretien réalisées en 2018 vont permettre de créer ou de maintenir 43 000 emplois au sein de la filière de l'immobilier et de la ville en France

Chaque année, les fonds immobiliers investissent 578 millions d'euros pour l'entretien de leur parc immobilier, mais aussi pour la restructuration complète de certains actifs.

Cela concerne notamment les nouvelles acquisitions dont une part significative est réalisée en VEFA (2,6 Md€) contribuant directement au financement de la construction de bâtiments neufs.

Les fonds d'investissement immobilier sont de ce fait des financeurs directs et indirects majeurs des autres acteurs de la filière de l'immobilier et de la ville : architectes, ingénieurs, experts immobiliers, promoteurs, constructeurs, commercialisateurs, *property* et *facility managers*. Ce sont autant d'emplois locaux, non délocalisables et mobilisés toute l'année par le secteur.

“

Notre logique est celle d'une détention longue des actifs. Lorsque nous acquérons un actif, nous mobilisons nos partenaires afin de le restructurer en profondeur et le faire monter en gamme. Notre objectif est que l'immeuble soit toujours aux meilleurs standards.

Adhérent de l'ASPIM

43 000

Emplois créés et maintenus dans la filière de l'immobilier et de la ville en France par les dépenses d'investissement et d'entretien réalisées par les fonds immobiliers en 2018

Source : analyses EY.

2,6 Md€

Acquisitions en VEFA en France en 2018

Source : analyses EY.

578 M€

de travaux engagés chaque année sur les immeubles situés en France

74 M€

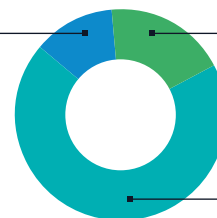
Travaux de gros entretiens

108 M€

Travaux d'entretien courant et de remise en état

396 M€

Travaux immobilisés



Source : analyses EY.

2

Un secteur partenaire de long terme des territoires



Féron Vrau, Lille – Swiss Life Asset Managers France, © Swiss Life Asset Managers France



Centre commercial, Aulnoy-lez-Valenciennes – BNP Paribas REIM France, © Meero

53% du parc immobilier est localisé en région

Les actifs détenus par les fonds d'investissement immobilier se situent dans des territoires variés, en France comme en Europe. Fait notable, plus de la moitié d'entre eux sont localisés dans les différentes régions françaises hors Île-de-France.

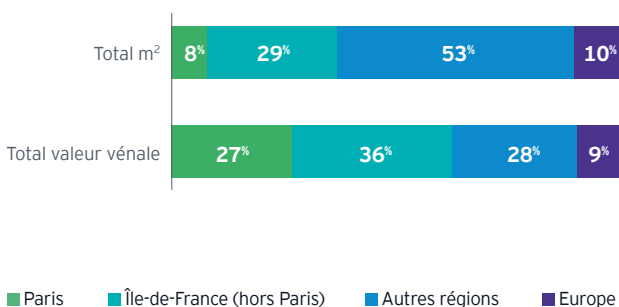
Les locaux commerciaux, d'activités, industriels et les entrepôts détenus sont majoritairement présents en région (respectivement 74% et 64%). C'est également le cas pour les établissements touristiques (53%).

À l'inverse, les deux tiers des bureaux détenus sont concentrés à Paris et en Île-de-France.

Les actifs de logements sont majoritairement présents en Île-de-France : alors que 18% des Français y demeurent, 53% des logements détenus y sont situés. Cela s'explique par le choix des dirigeants du secteur d'orienter leur stratégie en faveur du logement vers les territoires les plus tendus, dont la région capitale est un exemple récurrent.

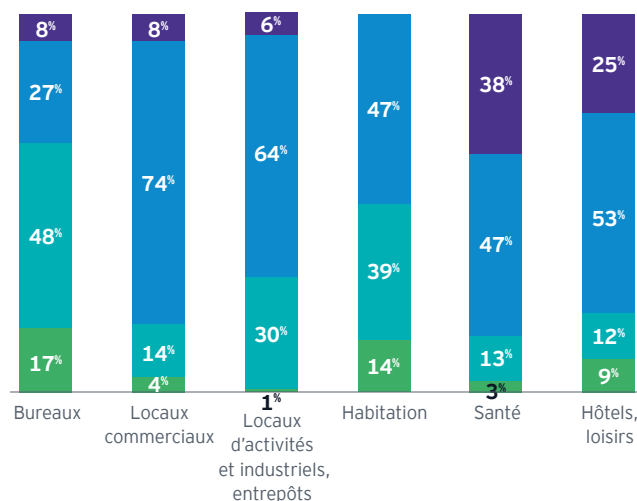
Les établissements de santé et les hôtels sont les deux actifs les plus présents hors de France. Pour les experts interrogés, ce marché est en effet plus mature à l'étranger pour des raisons historiques.

Localisation géographique du patrimoine des fonds d'investissement immobilier français



Source : analyses EY. Données au 31/12/2018.

Localisation géographique par classe d'actifs (en m²)



L'activité des fonds est ancrée dans une diversité de territoires

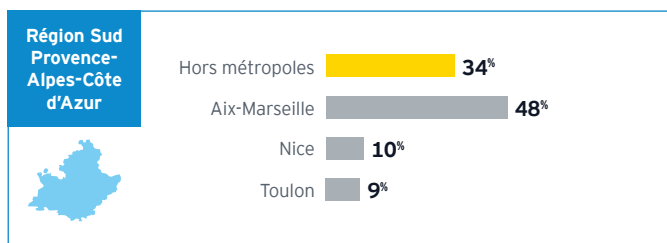
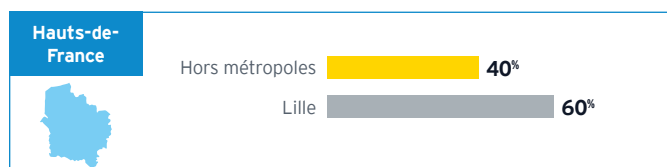
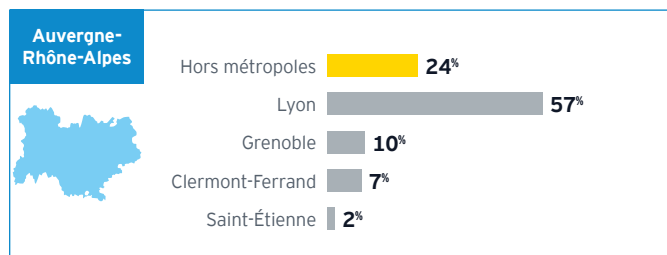
Les SCPI ne se limitent pas aux grandes métropoles régionales

Dans trois des principales régions du marché de l'investissement immobilier hors Île-de-France, entre 24% et 40% des actifs sont situés à l'extérieur des métropoles.

En Auvergne-Rhône-Alpes, les trois quarts des actifs détenus par les SCPI sont situés dans l'une des quatre métropoles de la région.

Ce phénomène de concentration est moins marqué en Hauts-de-France et dans la Région Sud – PACA. 40% des actifs détenus par les SCPI en région Hauts-de-France sont localisés à l'extérieur de la métropole lilloise. Même cas de figure en région Sud avec 34% des actifs détenus localisés en dehors des métropoles d'Aix-Marseille, de Nice et de Toulon.

Localisation des actifs détenus par les SCPI dans les métropoles de trois régions françaises



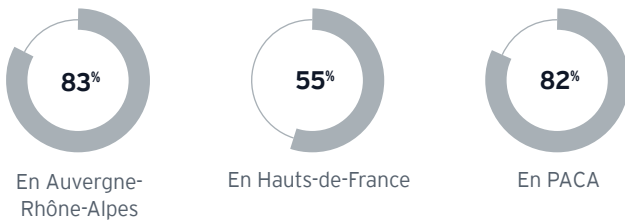
Sources : Meilleure SCPI / ASPIM et analyses EY.



Les SCPI ont un maillage fin du territoire français

Les SCPI détiennent des actifs au sein de 83% des communes de plus de 20 000 habitants en Auvergne-Rhône-Alpes. Le chiffre est similaire en région Provence-Alpes-Côte-d'Azur, et plus faible (55%) en Hauts-de-France.

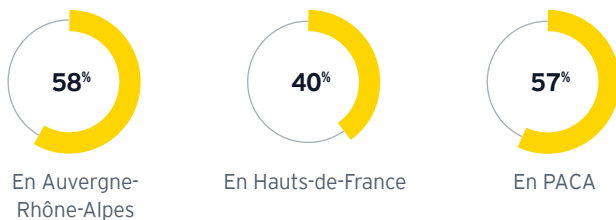
Part de communes de plus de 20 000 habitants où les SCPI détiennent des actifs immobiliers



Sources : Meilleure SCPI / ASPIM et analyses EY.

Le chiffre diminue quand on passe à l'étude des communes de plus de 10 000 habitants mais témoigne de l'implantation territoriale des fonds d'investissement au plus près des territoires : les SCPI sont présentes dans plus d'une commune de plus de 10 000 habitants sur deux dans les régions Auvergne-Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte-d'Azur, et 40% en Hauts-de-France.

Part de communes de plus de 10 000 habitants où les SCPI détiennent des actifs immobiliers



Sources : Meilleure SCPI / ASPIM et analyses EY.



Résidence Bento Serra, Saint-Jean de Vedas – Ampère Gestion, © Ampère Gestion

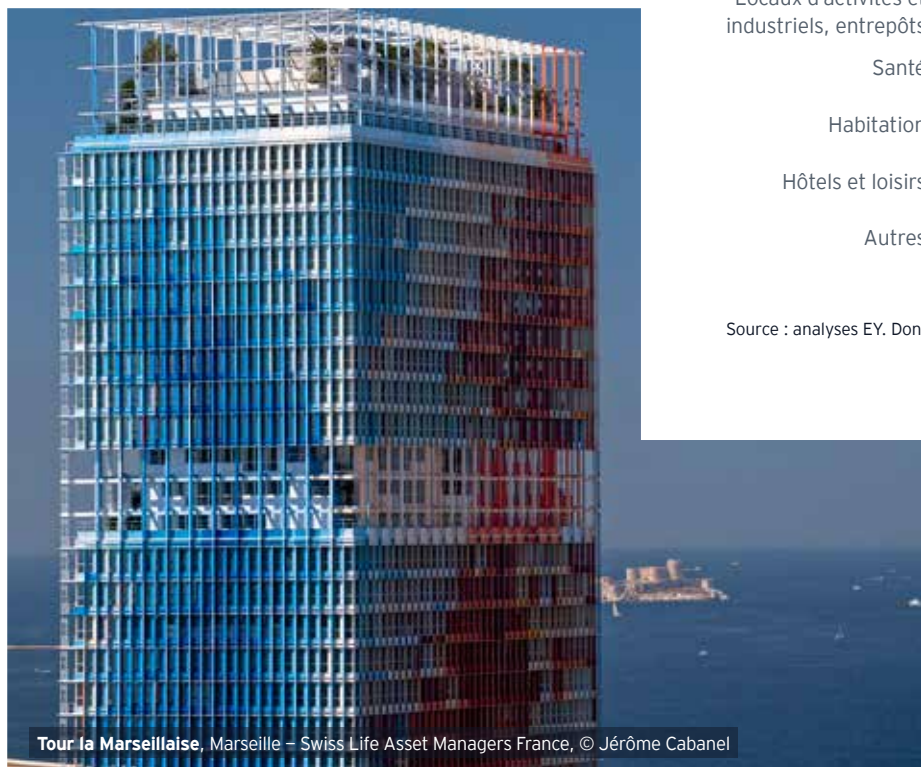
Les dirigeants souhaitent continuer à diversifier leurs investissements dans les régions françaises pour contribuer aux quartiers d'affaires mixtes de demain

Des raisons historiques expliquent une forte implantation des fonds d'investissement immobilier en région, notamment dans des locaux commerciaux, des locaux d'activités et des entrepôts.

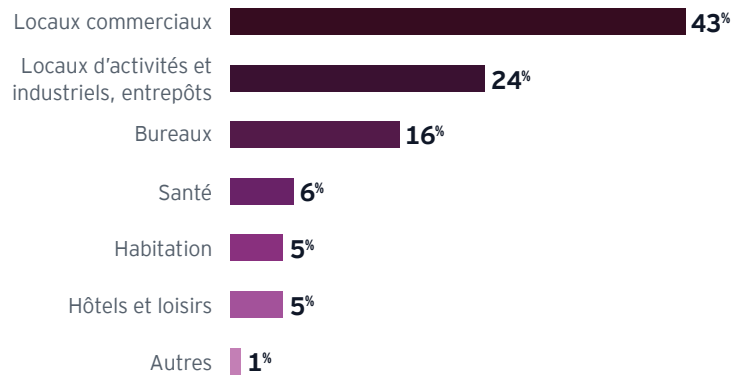
Les SCPI revendiquent volontiers avoir accompagné le développement des métropoles régionales à la fin du 20^e siècle (parfois au moyen de SCPI régionales), quand les foncières et les institutionnels auraient davantage orienté leur stratégie d'investissement vers la région capitale.

Le modèle économique des SCPI, caractérisé par la maîtrise des risques, a justifié des investissements en région sur des actifs plus diversifiés et moins exposés qu'en Île-de-France, en cas de crise, au risque de dégradation de la valeur immobilière.

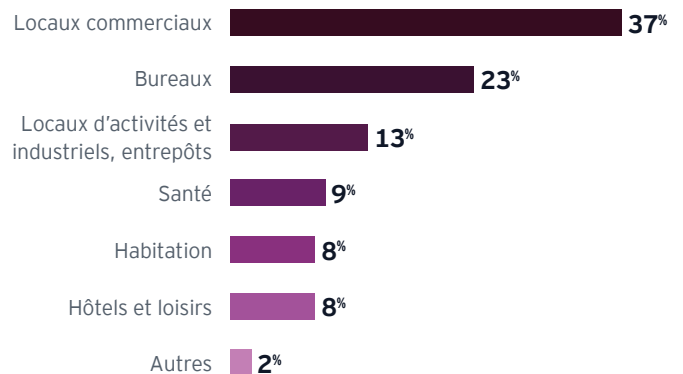
Les dirigeants interrogés expriment aujourd'hui leur souhait d'accompagner le processus actuel de métropolisation en France et en Europe, particulièrement par le développement des nouveaux quartiers d'affaires mixtes dans les métropoles régionales.



Répartition en m² par classe d'actif du parc immobilier détenu par les fonds immobiliers en France hors IDF



Répartition en valeur (€) par classe d'actif du parc détenu par les fonds d'investissement immobilier en France hors IDF



Source : analyses EY. Données au 31/12/2018.

Témoignage



Cédric Roussel

Député de la 3^e circonscription
des Alpes-Maritimes

Comment analysez-vous l'impact des fonds d'investissement immobilier sur les territoires ?

Je constate avant tout une influence significative sur le développement et l'attractivité économique. Les fonds d'investissement immobilier représentent un levier incontournable pour le financement de l'immobilier tertiaire tels que les bureaux et les commerces. Ils stimulent également la construction via les nombreuses acquisitions en VEFA, ce qui contribue à la création ou à la pérennisation d'emplois non délocalisables sur les territoires. Cet ancrage territorial est renforcé par le fait que les sociétés de gestion ont tendance à rester longtemps propriétaires de leurs actifs, ce qui en fait des interlocuteurs connus des collectivités avec lesquels une relation de confiance peut s'installer. Les immeubles restent en bon état car ces acteurs veillent à prendre soin de leur patrimoine, les travaux sont faits suffisamment en amont, notamment sur les enjeux de performance énergétique. J'observe enfin depuis plusieurs années une dynamique croissante de financement d'actifs à forte utilité sociale, tels que les résidences seniors ou étudiantes.

Vous avez à plusieurs reprises porté des propositions à l'Assemblée nationale pour améliorer l'impact des fonds d'investissement immobilier sur la société. Quelles sont, selon-vous, les principales perspectives pour le secteur ?

En tant qu'ancien conseiller en gestion de patrimoine, je sais quels sont les avantages de la gestion collective. Je connais notamment l'intérêt des SPCI et OPCI dans une optique de préparation de la retraite, sujet essentiel pour compenser la baisse du niveau de vie qui suit l'arrêt de l'activité

professionnelle. En cela, les fonds d'investissement immobilier remplissent un rôle sociétal du point de vue de l'épargnant. En tant que député de la nation, je m'intéresse plus particulièrement à l'impact de ces fonds sur les villes et l'attractivité économique qui en découle, comme je peux l'observer sur le territoire azuréen, dont je suis élu. Je suis convaincu que ces véhicules pourraient efficacement contribuer au financement d'autres types d'actifs utiles à la collectivité. Je pense notamment aux espaces de co-working qui contribuent à la réduction des trajets domicile-travail et facilitent ainsi la vie de nos concitoyens tout en réduisant les émissions de gaz à effet de serre. Surtout, j'aimerais voir les fonds d'investissement immobilier contribuer davantage au financement du logement, en particulier sur le marché intermédiaire et en zones tendues. Le financement de certains types d'infrastructures à titre accessoire pourrait également être utile et pertinent économiquement.

En tant que député, qu'attendez-vous aujourd'hui des fonds d'investissement immobilier ?

La transition énergétique est un objectif prioritaire pour notre pays et les fonds d'investissement immobilier sont un outil central dans la réussite de celle-ci. C'est un impératif environnemental et une attente forte des citoyens. Cela passe par la rénovation énergétique mais également par une politique volontariste sur la composition du portefeuille et une vigilance sur les standards de construction. J'ai également évoqué le logement résidentiel qui aurait beaucoup à gagner à s'inscrire dans une logique de gestion collective, tant pour le locataire que pour la lutte contre l'habitat dégradé et les passoires thermiques.

La dynamique d'investissement se poursuit à Paris et en Île-de-France

Près de 90% des actifs situés en Île-de-France concernent l'immobilier d'entreprise.

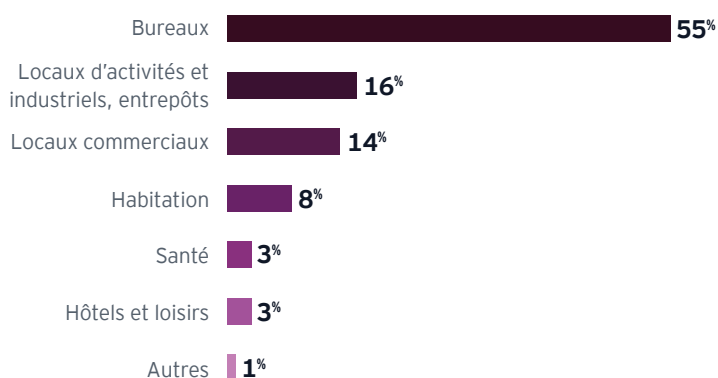
Les bureaux en constituent la majorité (55%). Cette caractéristique est encore plus forte intramuros, où les bureaux représentent près des deux tiers des surfaces détenues.

L'orientation des investissements vers des actifs de bureaux et commerces se poursuit : 86% des actifs franciliens des SCPI sont constitués de bureaux et commerces en 2018 contre 76% en 2013.

La raréfaction des actifs disponibles et l'augmentation des prix intramuros incitent les sociétés de gestion à investir de façon croissante en première et deuxième couronnes.

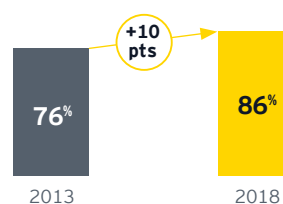
Certaines sociétés de gestion lancent par ailleurs des fonds spécialisés sur les projets de la métropole du Grand Paris. D'autres choisissent de reconverter des fonds historiquement centrés sur le centre de la capitale vers le Grand Paris.

Répartition en m² par classe d'actif du parc immobilier détenu par les fonds d'investissement immobilier à Paris et en Île-de-France



Source : analyses EY. Données au 31/12/2018.

Part des actifs de bureaux et de commerces dans le patrimoine francilien des SCPI (en m²)



Source : analyses EY.





Le secteur est un contributeur fiscal actif auprès des collectivités territoriales

En tant qu'acteurs des territoires, les fonds d'investissement immobilier ont acquitté plus d'1,8 milliard d'euros de taxes et impôts aux collectivités locales en 2018.

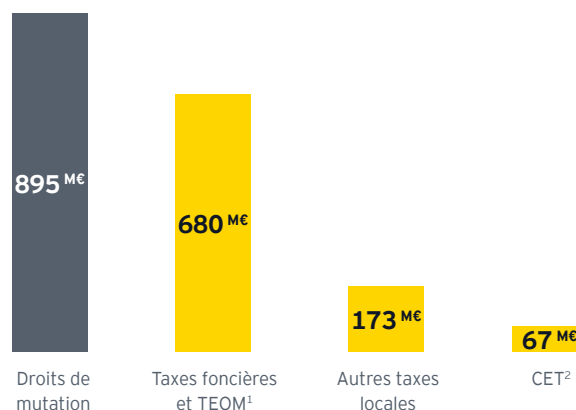
La moitié de ce montant correspond à des contributions régulières, puisqu'assises sur la détention des actifs immobiliers.

L'autre moitié correspond à une contribution ponctuelle, puisqu'il s'agit des droits d'enregistrement des acquisitions immobilières de l'année en cours.

1,8 Md€

Total des contributions fiscales locales payées en France par les fonds d'investissement immobilier non cotés en 2018

Répartition de la fiscalité locale payée en France par les fonds d'investissement immobilier en 2018



■ Fiscalité assise sur les acquisitions immobilières des fonds en 2018

■ Fiscalité assise sur le parc immobilier détenu par les fonds en 2018

Sources : analyses EY.

1 TEOM : taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

2 CET : Contribution économique territoriale : CFE (contribution foncière des entreprises) et CVAE (contribution sur la valeur ajoutée des entreprises).

3

Des entreprises
au cœur de nombreux
défis sociétaux et
environnementaux



Ipsos Facto, Montrouge – La Française REM, © Groupe La Française

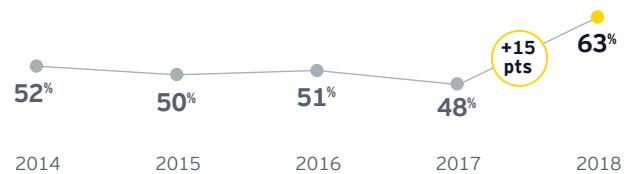
Le secteur se mobilise en matière d'investissement socialement responsable

À l'initiative des professionnels et piloté par l'ASPIM, un label d'État "ISR Immobilier" devrait voir le jour d'ici fin 2019. Adapté aux fonds immobiliers non cotés, il aura pour objectif d'accompagner ces initiatives dans un contexte où les critères environnementaux et sociétaux sont de plus en plus pris en compte pour déterminer la valeur d'un actif.

Trois tendances principales sont à l'œuvre et constituent un puissant moteur en faveur de l'accélération des initiatives ISR (investissement socialement responsable) ou ESG (environnement, social, gouvernance) au sein des fonds d'investissement immobilier :

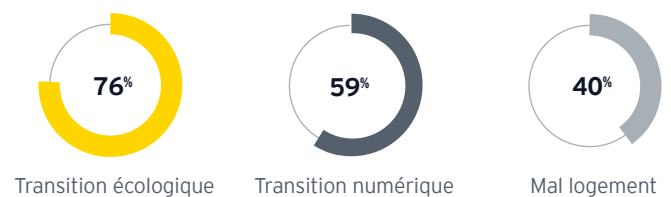
- ▶ Des locataires de plus en plus soucieux de déployer une politique immobilière responsable en cohérence avec leur stratégie RSE ;
- ▶ Une sensibilité croissante des investisseurs, particuliers comme institutionnels, de placer leurs investissements dans des produits environnementalement et socialement responsables ;
- ▶ La recherche constante d'une optimisation des charges et par conséquent la volonté de diminuer les consommations énergétiques.

Part des Français accordant une place « importante » aux impacts environnementaux et sociétaux dans leurs décisions de placement



Source : « les Français et la finance responsable » (IFOP pour Vigeo Eiris et le Forum pour l'investissement responsable, 2018).

Top 3 des défis mondiaux auxquels l'innovation dans la filière immobilière doit répondre



Source : Real Estate & Urban Employment Monitor (EY, Fondation Palladio, Business Immo, 2018).



Témoignage



Nicole Notat

Ancienne Secrétaire générale de la CFTD, présidente du Comité du Label Investissement Socialement Responsable, présidente de Vigeo Eiris

Quels sont les résultats majeurs de votre étude sur les Français et l'ISR ?

Conduite pour la neuvième année consécutive, l'enquête a confirmé un intérêt croissant des Français pour la finance responsable. Ils sont 63% à accorder une place importante aux impacts environnementaux et sociaux dans leurs décisions de placement. Malgré cet intérêt, l'offre de produits ISR reste, disent-ils, peu mise en avant par les établissements financiers et le concept d'ISR reste méconnu de la majorité des Français. Même si le chiffre progresse, seulement 5% des Français déclarent avoir déjà investi dans un fonds ISR.

Pourriez-vous nous parler de l'intérêt d'un label ISR dans l'immobilier ?

Le secteur de l'immobilier est bien évidemment tout à fait concerné par la formalisation des démarches en matière d'ISR et je crois savoir que de plus en plus d'acteurs du secteur s'y investissent. Les enjeux sont importants quand on parle des bâtiments (la rénovation ou la construction). Le *World Economic Forum* estime que l'immobilier au sens large représente environ 40% de la production mondiale d'énergie primaire. C'est un secteur particulièrement concerné par l'enjeu du CO₂. Évidemment, ce n'est pas le seul enjeu. Sur le plan social, Eurostat relève également l'enjeu de l'accessibilité au logement, qui est une question qui interpelle les acteurs du secteur.

Les professionnels ont présenté au Comité du Label leurs objectifs et la démarche que soutient l'accession du label aux fonds immobiliers. Ces

propositions ont été très bien accueillies. La décision finale appartient maintenant au ministre.

Il faut rappeler que la création du label ISR français, sous l'impulsion du Gouvernement, a pour objectif de répondre au souhait des épargnants individuels de donner du sens à leur épargne. Le label ISR Immobilier permettra de donner davantage confiance aux épargnants.

Pour les prochaines années, quel conseil donneriez-vous aux femmes et aux hommes travaillant dans l'investissement immobilier ?

Quand une société fait de l'investissement responsable ou durable, c'est toujours au nom de la responsabilité fiduciaire de l'investisseur. Nous ne sommes pas dans une approche morale ni dans de la philanthropie. La raison pour laquelle cette démarche se développe, c'est que les entreprises elles-mêmes sont amenées à engager leur propre responsabilité sociale et environnementale. Celle-ci relève de la conviction des dirigeants qu'il faut être attentif à l'impact de son activité.

Ces démarches sociales et environnementales sont des facteurs d'attractivité de la marque, des produits et des services, et tout cela crée finalement une confiance renouvelée avec l'ensemble des parties prenantes. Au final, cette démarche est une source d'innovation et de compétitivité, elle ne s'exerce pas à la marge de l'activité de l'entreprise et c'est bien ce qui intéresse les investisseurs : que cette démarche fasse partie intégrante de la stratégie de l'entreprise.

Immeuble Canopée, Guyancourt – Sofidy, © Sofidy

Les sociétés de gestion s'impliquent dans la réponse au défi climatique et à la transition énergétique

Le changement climatique et la transition énergétique constituent le premier défi auquel la filière de l'immobilier et de la ville est confrontée. Le bâtiment est en effet le premier poste de dépense en énergie finale (45%) et représente plus d'un quart des émissions de CO₂ (27%) en France.

Avec près de 30% des actifs d'ores et déjà certifiés ou labellisés sur des critères environnementaux, les fonds d'investissement immobilier se sont saisis de ce défi.

Le suivi de la performance environnementale des actifs commence à se systématiser. La moitié des fonds ont mis en place des indicateurs de suivi relatifs aux consommations énergétiques de leurs actifs. Plus d'un tiers l'ont aussi fait pour le suivi des ressources et des déchets.

L'objectif est désormais d'aller plus vite et plus loin, et de mettre à profit l'expérience et le savoir-faire acquis par le secteur dans la transformation des actifs et la montée en gamme des patrimoines immobiliers, notamment à l'heure où la réhabilitation du parc immobilier constitue l'un des principaux défis pour la filière immobilière dans les années à venir.

“

Pour nous, il est impossible d'acheter un actif labellisé HQE ou BREEAM car le coût d'acquisition est beaucoup trop élevé. Notre stratégie est donc différente : nous transformons les immeubles que nous achetons. En moyenne, nous parvenons à réduire de 40% la consommation énergétique de nos immeubles huit ans après leur acquisition.

Adhérent de l'ASPIM

27%

Part des actifs des fonds d'investissement immobilier non cotés certifiés ou labellisés (HQE, BREEAM, LEED)

Source : analyses EY. Donnée au 31/12/2018.

49%

Des fonds non cotés ont un indicateur de suivi relatif aux consommations énergétiques de leurs actifs

36%

Des fonds non cotés ont un indicateur de suivi relatif aux ressources et aux déchets

Source : Baromètre de l'immobilier responsable (OID, 2019).





Clinique Floirac, Bordeaux – BNP Paribas REIM France, © Meero

Santé, résidences étudiantes, résidences seniors : la diversification des investissements s'accélère

Outre les initiatives ISR / ESG, le secteur adapte sa stratégie de façon à répondre aux nouveaux besoins des populations et à mieux accompagner les personnes tout au long de leur vie.

Conséquence : le patrimoine immobilier se diversifie vers de nouvelles classes d'actifs, parfois en recourant à la création de fonds thématiques. Ce mouvement concerne particulièrement les fonds grand public. Selon les professionnels interrogés, les OPCI grand public (qui poursuivent leur phase de développement) y contribuent beaucoup.

Le secteur de la santé présente la plus forte croissance parmi les classes d'actifs. Quasi-absente des portefeuilles il y a cinq ans, elle représente aujourd'hui l'équivalent de 200 000 lits dans toute l'Europe.

Outre les résidences étudiantes, les résidences seniors et l'hôtellerie, certains fonds souhaiteraient se positionner sur d'autres classes d'actifs d'intérêt public (écoles, crèches, voire prisons) mais ils se confrontent à de fortes contraintes réglementaires dans de nombreux pays européens.

Part des établissements de santé dans la valeur du parc des fonds immobiliers



x3

Croissance du parc immobilier (en valeur) d'établissements hôteliers et de loisirs détenus par les fonds d'investissement immobilier entre 2013 et 2018

Sources : analyses EY, études OPCI, AFG / ASPIM (2013 et 2016).

Les dirigeants estiment que le secteur pourrait jouer à l'avenir un rôle plus important sur le marché du logement

Au cours des dernières années, la part du logement est restée stable dans le portefeuille des fonds, voire en légère diminution selon les types de véhicules.

Si la part des actifs résidentiels dans la valeur du parc immobilier des OPPCI augmente légèrement (6% en 2018 contre 5% en 2013), elle a diminué du côté des fonds grand public (4% en 2018 contre 12% en 2013).

Ce mouvement s'explique d'abord par la liquidation de SCPI fiscales (Malraux, Robien) qui ont atteint leur durée de vie. Cette disparition des SCPI fiscales met en lumière l'importance de développer de nouveaux canaux d'investissement permettant de financer le logement intermédiaire et de disposer d'un cadre juridique et fiscal pour orienter la collecte sur cette typologie d'actifs.

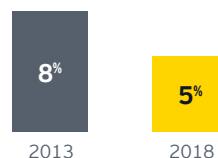
Les dirigeants estiment que, moyennant un cadre adapté, les fonds d'investissement peuvent contribuer significativement à l'objectif de construction de logements en zone tendue et à la rénovation du parc existant.

Le secteur est aujourd'hui engagé pour la création d'un nouveau type de fonds spécialisé sur le résidentiel, afin de proposer une nouvelle solution de long terme permettant le financement du logement locatif par l'épargne des ménages.

11,5 Md€

Valeur du parc de logements détenu par les fonds d'investissement immobilier au 31/12/2018

Part des actifs résidentiels dans la valeur du parc immobilier des fonds d'investissement immobilier



Sources : analyses EY, annuaires IEIF, études OPCI, AFG / ASPIM (2013 et 2016).



Les dirigeants appellent à mieux valoriser les atouts des sociétés de gestion compte tenu des enjeux de financement des retraites en France

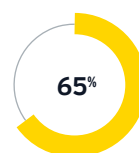
Les fonds d'investissement immobilier contribuent de manière indirecte à la couverture sociale des Français par le biais de trois véhicules juridiques principaux :

- ▶ Les SCPI : 750 000 particuliers sont détenteurs de parts (soit 3% des ménages français¹) et perçoivent des revenus complémentaires réguliers permettant notamment de compléter les pensions de retraite ;
- ▶ Les OPCV grand public, via les contrats d'assurance vie souscrits ;
- ▶ Les OPPI : avec 47% de l'encours détenu par des compagnies d'assurance, des mutuelles, des banques et des caisses de retraite², les OPPI sont indirectement au service des souscripteurs de contrats d'assurance, de prévoyance santé et d'emprunts bancaires.

Compte tenu des enjeux de financement de la retraite en France et des atouts proposés par les fonds (promesse de revenus peu volatils et plus rentables que d'autres produits d'épargne, le tout dans un environnement régulé par les autorités), les dirigeants soulignent l'enjeu d'accroître la notoriété du secteur et de ses solutions d'épargne, que ce soit auprès des particuliers et des réseaux de distributeurs (notamment banques et assurances) qui sont autant de relais vers le client final.

1. Source : INSEE.

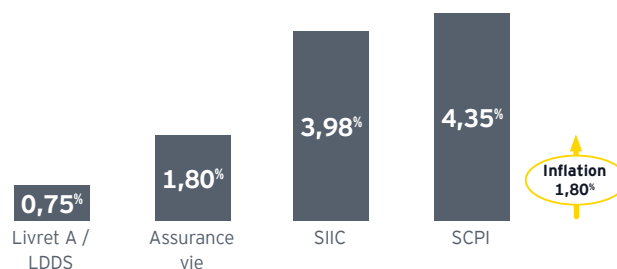
2. Source : Annuaire des OPCV (IEIF).



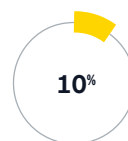
des Français sont convaincus de devoir financer leur retraite eux-mêmes
soit +25 points en un an

Source : Baromètre de l'épargne immobilière, IFOP-PERIAL (2018).

Taux de rendement de différents dispositifs en 2018



Sources : Annuaire SCPI, IEIF (2019), Données clés sur l'assurance de personnes, FFA (2019), INSEE.



des Français ont une connaissance précise des SCPI

Source : « Les Français et les SCPI », ODOXA-LINXEA (2018).

750 000

Associés de SCPI au 31/12/2018

Source : Meilleure SCPI, « Les SCPI de rendement, chiffres 2018 et perspectives 2019 ».

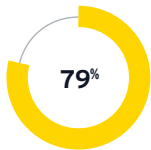


Shutterstock.com, © wavebreakmedia



M², Le Bourget – Perial Asset Management, © Perial AM

Les fonds d'investissement immobilier ont engagé le virage des nouveaux usages



79%
des dirigeants de l'immobilier et de la ville en France ont mis en œuvre une innovation au cours des 12 derniers mois (produit ou process innovant, nouveau service, nouvelle façon de travailler...)

Source : Real Estate & Urban Employment Monitor 2019 (EY, Fondation Palladio, Business Immo).

Les fonds d'investissement immobilier font évoluer les immeubles et leurs modes de gestion pour intégrer les nouveaux usages et les innovations numériques.

Besoins, technologies, usages : au sein de la filière de l'immobilier et de la ville, les transformations sont multiples et de plus en plus rapides. La filière doit innover au quotidien pour réussir sa transformation dans un contexte où le *Real Estate as a Service* prend corps et se concrétise dans les *business models* et offres de services.

Le secteur des fonds d'investissement n'échappe pas à ces profondes transformations. Les dirigeants ont conscience des réflexions de fonds traversant la filière de l'immobilier en France :

- Les mutations des modes de travail (*flex office*, *co-working*, innovations digitales...) qui posent la question des modèles de développement mis en œuvre depuis plusieurs décennies à l'image des baux 3-6-9 ;
- La flexibilité d'usage des immeubles devient de plus en plus un critère de valorisation alors que la mixité des usages s'impose dans les nouveaux ensembles urbains.

Pour accélérer dans la prise en compte de cette nouvelle donne, le secteur s'adapte et questionne ses *business models* qui vont nécessiter de dépasser la simple location de locaux pour proposer des bouquets de services. Si le secteur est aujourd'hui soumis à des contraintes légales qui le limitent dans le développement de prestations de services, les experts interrogés s'accordent sur la nécessité pour les sociétés de gestion de continuer à faire évoluer le cadre de développement de ces services.

10% à 20%

du chiffre d'affaires des investisseurs pourrait provenir de prestations de services d'ici à 2030

Source : « Les SIIC, construire la ville de demain », FSIF (2019).

Témoignage



Robin Rivaton

CEO de Real Estech

Pouvez-vous nous présenter les activités de Real Estech ?

Real Estech est une association créée en 2017 visant à promouvoir l'innovation dans l'immobilier à travers des cycles de conférences et rencontres dans toute la France (50 événements à ce jour) et par la création de contenus (baromètres annuels, rapports d'experts, mission pour le ministère). Elle compte aujourd'hui 250 entreprises innovantes comme membres.

Comment jugez-vous la maturité des sociétés de gestion et fonds d'investissement non cotés en matière de transition digitale et de nouveaux usages ?

Les sociétés de gestion et fonds d'investissement non cotés n'ont pas été les précurseurs en matière d'innovation immobilière. J'y vois trois raisons : une proximité moindre avec les besoins des usagers ; un déséquilibre structurel offre-demande qui fait primer la localisation sur d'autres aspects des biens immobiliers ; des effectifs de taille plus réduite que d'autres acteurs comme les foncières cotées ou les promoteurs, pas toujours en capacité de supporter une équipe dédiée à l'innovation. Néanmoins depuis deux ans, le virage a été pris par la plupart des grands acteurs avec une recherche de logiciels pouvant aider dans la prise de décision d'investissement, dans la gestion et même dans les nouveaux usages.

Quelles sont vos recommandations pour que les sociétés de gestion et fonds d'investissement non cotés aillent plus vite, plus fort, plus loin en matière de digital et de nouveaux usages ?

Je pense plus que le mouvement amorcé ces dernières années va s'amplifier. Il faut d'abord reconnaître que l'innovation n'est pas obligatoirement coûteuse et qu'elle peut être source d'économies substantielles quand elle fait réaliser des gains de productivité et libère du temps des équipes. Je pense notamment aux logiciels pour gérer de manière plus simple et lisible son parc de biens. La migration des données peut être un problème au départ mais le retour sur investissement est rapide.



Tour Oxygène, Lyon – AEW Ciloger, © Jean FOTSO/Clan d'œil.fr

4

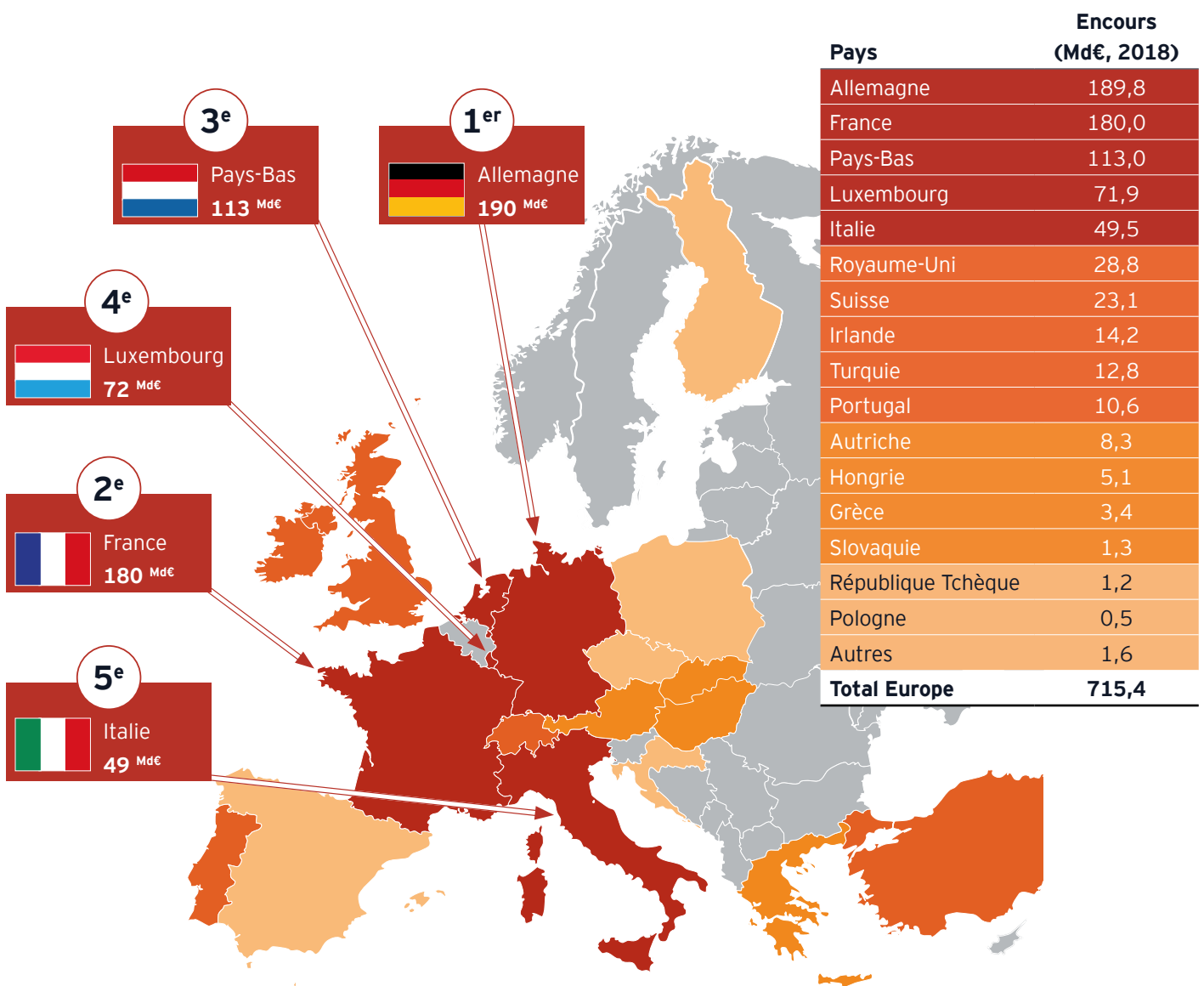
Les fonds d'investissement immobilier non cotés français parmi les leaders en Europe



De Rotterdam, Rotterdam – Amundi Immobilier, © Rotterdam Image Bank

La France est le second marché européen des fonds non cotés, derrière l'Allemagne

Encours des fonds d'investissement immobilier non cotés dans différents pays européens (2018)



Sources : EFAMA, ASPIM / IEIF, AMF.

Les fonds français présentent la 2^e plus forte progression en Europe parmi les principaux marchés

Sur la période 2013-2018, l'actif brut des SCPI et des OPCI a plus que doublé (+141%).

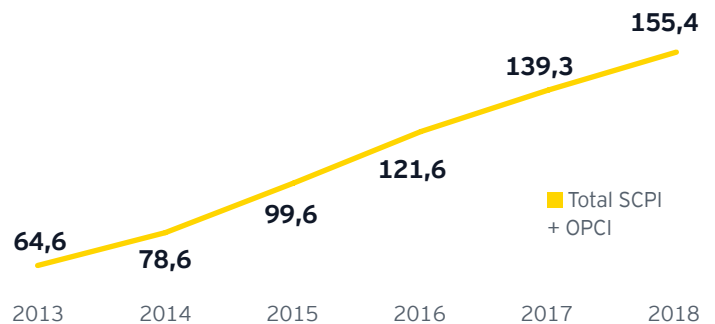
Les SCPI et OPCI enregistrent la seconde meilleure progression de l'encours entre 2015 et 2018 parmi le top 10 européen (+15% par an en moyenne).

Les dirigeants du secteur interrogés par EY expliquent cette progression des fonds immobiliers français en Europe par des facteurs à la fois historiques et conjoncturels :

- ▶ Dans certains pays, comme au Royaume-Uni, les fonds d'investissement immobilier sont plus souvent cotés qu'en France ou en Allemagne.
- ▶ En France, le succès des SCPI auprès des particuliers s'explique par les niveaux de rendement offerts et le cadre régulé et sécurisé des investissements. Le niveau des tickets d'entrée de certaines SCPI (quelques centaines d'euros) contribue également à en faire un produit relativement accessible.
- ▶ En France, la création des OPCI (notamment professionnels) en 2007 a permis de doter les investisseurs institutionnels de nouveaux outils, créant ainsi un nouveau marché.
- ▶ Plus généralement, le redressement de l'attractivité de la France en 2017 et notamment de la place de Paris¹ ont pu contribuer, pour les experts interrogés, à cette dynamique.

1. Baromètre EY de l'Attractivité de la France, 2018.

Évolution de l'actif brut des SCPI et OPCI (Md€)



Sources : ASPIM - IEIF (Retraitement EY).

Croissance annuelle moyenne de l'encours des fonds d'investissement immobilier entre 2015 et 2018

Pays	Croissance annuelle moyenne
Luxembourg	+19%
France*	+15%
Irlande	+12%
Allemagne	+11%
Pays-Bas	+7%
Italie	+7%
Suisse	+5%
Portugal	-2%
Royaume-Uni	-6%
Turquie	-7%
Total Europe	+10%

Source : EFAMA (2019).

* Pour la France, les FIA par objet sont exclus du calcul.





Ink Hotel, Amsterdam – Amundi Immobilier, © Ink Hotel

Les dirigeants ambitionnent de poursuivre l'eupéanisation de leurs investissements dans les prochaines années

Les fonds d'investissement immobilier français vivent aujourd'hui une période de diversification géographique des investissements. Pour les professionnels interrogés, ce mouvement doit perdurer de façon à :

- ▶ **Exploiter une réserve d'actifs plus large** et répondre à la saturation du marché de l'investissement en France, et potentiellement en Europe à moyen terme ;
- ▶ **Répondre à la forte croissance des montants collectés** dans les fonds d'investissement en immobilier ;
- ▶ **Réduire le niveau de risque**, en s'implantant dans des pays exposés à des cycles et conjonctures économiques différents.

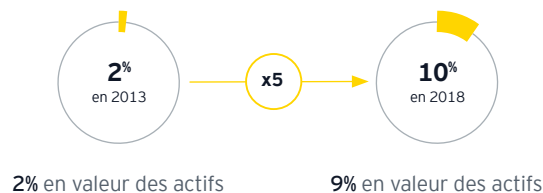
Conséquence : certains fonds français s'étendent au niveau européen, et cette tendance est croissante.

Les pays où les fonds immobiliers étaient historiquement peu présents (Croatie, République Tchèque...) sont aussi concernés. En 2018, 31% des investissements réalisés par les SCPI avaient lieu au niveau européen¹, contre 15% en 2015.

En Europe, les investissements des fonds français ciblent davantage qu'en France des actifs immobilier « alternatifs ». Plus d'un quart du parc immobilier détenu à l'étranger concerne des résidences de santé.

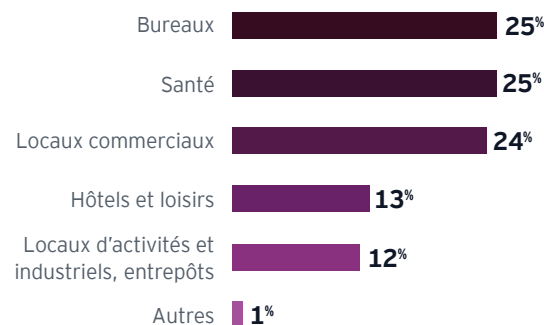
1. Source : ASPIM / IEIF, Meilleure SCPI.

Part des actifs détenus par les fonds d'investissement immobilier en Europe hors France (en m²)



Sources : analyses EY, études OPCI, AFG / ASPIM (2013 et 2016).

Répartition en m² par classe d'actif du parc immobilier détenu par les fonds d'investissement immobilier français en Europe

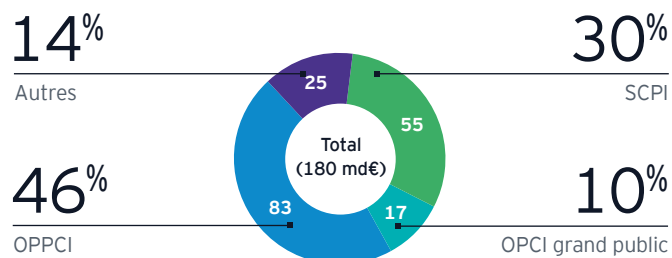


Sources analyses EY. Données au 31/12/2018.

Méthodologie de l'étude

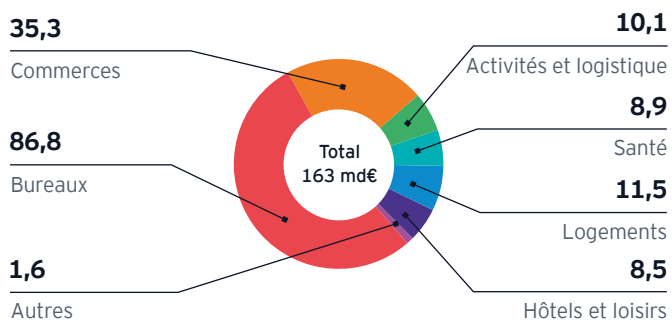


Répartition de l'encours des fonds d'investissement immobilier non cotés par véhicule au 31 décembre 2018 (Md€)



Sources : ASPIM, AMF, IEIF.

Répartition en valeur du parc immobilier au 31 décembre 2018 (en Md€)



Méthodologie détaillée

Détermination du poids total des fonds d'investissement immobilier non cotés

Concernant les SCPI, OPCI grand public et OPPCI, la détermination de l'encours total mobilise principalement les annuaires réalisés par l'IEIF.

Le poids des autres fonds est déterminé par deux sources : la collecte de données par l'ASPIM auprès de ses membres et la confrontation des données IEIF aux données de l'AMF, qui présentent l'ensemble du marché des fonds d'investissement non cotés.

Taux de couverture de l'ASPIM

Les membres de l'ASPIM représentent 87,1% du marché des fonds d'investissement immobilier non cotés. Ce taux varie selon le type de véhicule.

Ce taux est déterminé grâce aux annuaires réalisés par l'IEIF pour les SCPI et OPCI, et aux données remontées par les membres de l'ASPIM pour les autres fonds.



Reconstitution du parc immobilier détenu par les fonds d'investissement immobilier

La reconstitution du parc immobilier des fonds est réalisée grâce à un recensement exhaustif du parc, société de gestion par société de gestion. La collecte de données a été effectuée en valeur vénale et en surfaces détenues, par type de véhicule, suivant quatre catégories de localisation : Paris intramuros, reste de l'Île-de-France, autres régions françaises et reste du monde.

La collecte de données a permis le recensement du parc correspondant à 71% de l'encours total des fonds d'investissement immobilier non cotés.

L'extrapolation est réalisée type de véhicule par type de véhicule, en se référant aux valeurs connues pour l'ensemble du marché.

Estimation des indicateurs liés à l'utilisation des actifs

L'estimation des indicateurs relatifs à la labellisation du parc, aux investissements des fonds (acquisitions, travaux) et à la contribution à la fiscalité locale est réalisée à partir d'une collecte de données complémentaires auprès des sociétés de gestion. Cette collecte de données complémentaires a permis de récolter les informations correspondant à 57% du marché.

L'estimation du nombre d'emplois créés ou maintenus au sein de la filière immobilière a été réalisée à partir de ratios standards de type INSEE.

L'estimation des autres indicateurs (nombre de salariés hébergés, nombre de logements, de chambres d'hôtel et de lits d'EHPAD dans le portefeuille...) est réalisée à partir des surfaces détenues, par classe d'actif. Les surfaces brutes (SHOB) sont converties en surfaces utiles nettes (SHON) par des ratios standards observés par EY. Les indicateurs sont ensuite obtenus par des ratios d'occupation des espaces provenant de données publiques (INSEE, ministère de la Transition écologique, ministère de la Santé, Atout France...).

Nous remercions les dirigeants, professionnels et experts pour leur mobilisation et contribution dans le cadre de l'étude

- ▶ **Eric Allard**, Directeur général, La Française REM
- ▶ **Damien Aubert**, Associé, EY
- ▶ **Lyes Badji**, Directeur financier, Cleaveland
- ▶ **Laetitia Bernier**, Directrice marketing, Perial AM
- ▶ **Frédéric Bôl**, Président de l'ASPIM, Président du directoire et CEO de Swiss Life Asset Managers France
- ▶ **Raphaël Brault**, Head of institutional business, AEW Ciloger
- ▶ **Astrid Cadelano**, Responsable RSE, BNP Paribas REIM
- ▶ **Jérôme Castelnau**, Directeur général adjoint, Immovalor Gestion
- ▶ **Oriane Cebile**, Responsable des projets, OID
- ▶ **Rachid Chakir**, Gérant de fonds, Horizon AM
- ▶ **Eric Cosserat**, Président, Perial AM
- ▶ **Gérard Degli Espositi**, Directeur de l'investissement socialement responsable immobilier, La Française REM
- ▶ **Jonathan Dhiver**, Fondateur, Meilleure SCPI
- ▶ **Florence Dourdet Franzoni**, Directrice, Unofi Gestion d'actifs
- ▶ **Sophie Facques**, Directrice juridique, Cleaveland
- ▶ **Jean-Eric Fournier**, Directeur du développement durable, Covivio
- ▶ **Armand Franas**, responsable études, recherche et conseil, Meilleure SCPI
- ▶ **Cyril de Francqueville**, Directeur général délégué, BNP Paribas REIM
- ▶ **Grégory Frapet**, Président du directoire, Primonial REIM
- ▶ **Thierry Gaiffe**, Directeur général, Fiducial Gérance
- ▶ **Alexis Gasto**, Senior Manager, EY
- ▶ **Nadine Glaz**, Secrétaire générale, Amundi Immobilier
- ▶ **Béatrice Guedj**, Directrice de la recherche et de l'innovation, Swiss Life REIM
- ▶ **Audrey Haas**, Responsable levée de fonds et relations investisseurs, BlueIMvest
- ▶ **Franck Inghels**, Directeur du développement, INTER GESTION
- ▶ **Christian de Kerangal**, Directeur général de l'IEIF
- ▶ **Nicolas Kert**, Directeur général, Novaxia AM
- ▶ **Tristan Mahaut**, Secrétaire général, Primonial REIM
- ▶ **Zahia Mamache**, Directrice générale, Covivio SGP
- ▶ **Philippe Minh**, Directeur général adjoint et financier, Tishman Speyer Management OPCI
- ▶ **Arnaud Monnet**, Directeur général, Horizon AM
- ▶ **Johan Morvan**, Risk manager, AEW Ciloger
- ▶ **Dominique Paulhac**, Président, HSBC REIM France
- ▶ **Jean-Marc Peter**, Directeur général, Sofidy
- ▶ **Christophe Peyre**, Directeur associé, A Plus Finance
- ▶ **Isabelle Rossignol**, Directrice générale, AEW Ciloger
- ▶ **Pierre Schoeffler**, Président, S-Partners, Senior Advisor à l'IEIF
- ▶ **Jean-Baptiste Schoutteten**, Associé, EY
- ▶ **Nabil Talbi**, responsable reporting, Amundi Immobilier
- ▶ **Lucile Trystam**, Asset manager fonds résidentiels, Ampère Gestion
- ▶ **Charles Verneuil**, Fund Selection Specialist, BNP Paribas REIM
- ▶ **Emmanuel de Villèle**, Directeur de la gestion collective, Alderan
- ▶ **Daniel White**, Directeur recherche et stratégie, Primonial REIM

L'équipe de l'ASPIM

- ▶ Véronique Donnadiou
- ▶ Christophe Kacy
- ▶ Cyril Karam
- ▶ Julien Mauffrey

L'équipe EY en charge de la réalisation de l'étude

- ▶ Sandrine Da Cunha
- ▶ Christophe Lasnier
- ▶ Marc Lhermitte
- ▶ Quentin Nam
- ▶ Matthieu Philip
- ▶ Sylvie Sancho



Tour Hekla, Paris La Défense – Amundi Immobilier,
© L'Autre Image

Sources principales

- ▶ Annuaire des OPCI 2018, 10^e édition, Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF, 2018)
- ▶ Annuaire des SCPI 2018, 32^e édition, Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF, 2018)
- ▶ Atlas des entrepôts et aires logistiques en France en 2015, ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer (2017)
- ▶ Baromètre de l'Attractivité de la France (EY, 2018)
- ▶ Baromètre de l'épargne immobilière, édition 2018, Perial - IFOP (2018)
- ▶ Fact book 2018, European Fund and Asset Management Association (EFAMA, 2018)
- ▶ Le baromètre de l'immobilier responsable 2018, Observatoire de l'immobilier durable (OID, 2018)
- ▶ Le marché des OPCI au 31 décembre 2016, Association française de la gestion financière (AFG) / ASPIM / IEIF (2017)
- ▶ Le patrimoine immobilier des grands investisseurs français, Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF, 2018)
- ▶ Les assurances de personnes, données clés 2017, Fédération française de l'assurance (FFA, 2018)
- ▶ Les Français et les SCPI, ODOXA pour LINXEA (2018)
- ▶ Les OPCI au défi de la maturité : bilan 2018 et perspectives 2019, Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF, 2019)
- ▶ Les placements immobiliers des sociétés d'assurance en 2017, Fédération française de l'assurance (FFA, 2018)
- ▶ Les SCPI de rendement, chiffres 2018 et perspectives 2019, Meilleure SCPI (2019)
- ▶ Les SIIC, Construire la ville de demain, Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF, 2019)
- ▶ Note d'analyse du marché de l'immobilier commercial, Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF, 2016)
- ▶ Premiers enseignements du reporting AIFM, Autorité des marchés financiers (AMF, 2019)
- ▶ Real Estate & Urban Employment Monitor, EY, Fondation Palladio, Business Immo (2019)
- ▶ Real Estate in the Real Economy, INREV / EPRA (2018)
- ▶ SCPI de rendement et leur impact sur l'économie : chiffres clés, Meilleure SCPI (2019)

Bases de données publiques

- ▶ Diverses bases de données de l'INSEE (2018) : Comptes de patrimoine des secteurs institutionnels, Emploi salarié et non salarié par activité, Effectifs dans la fonction publique par versant et ministère...
- ▶ Observatoire-diagnostic performance énergétique, ADEME (2018)
- ▶ Sitadel2, Ministère de la Transition écologique et solidaire (2019)

EY | Audit | Conseil | Fiscalité & Droit | Transactions

EY est un des leaders mondiaux de l'audit, du conseil, de la fiscalité et du droit, des transactions. Partout dans le monde, notre expertise et la qualité de nos services contribuent à créer les conditions de la confiance dans l'économie et les marchés financiers. Nous faisons grandir les talents afin qu'ensemble, ils accompagnent les organisations vers une croissance pérenne. C'est ainsi que nous jouons un rôle actif dans la construction d'un monde plus juste et plus équilibré pour nos équipes, nos clients et la société dans son ensemble.

EY désigne l'organisation mondiale et peut faire référence à l'un ou plusieurs des membres d'Ernst & Young Global Limited, dont chacun est une entité juridique distincte. Ernst & Young Global Limited, société britannique à responsabilité limitée par garantie, ne fournit pas de prestations aux clients. Retrouvez plus d'informations sur notre organisation sur www.ey.com.

© 2019 Ernst & Young Advisory.

Tous droits réservés.

Studio BMC France – 1904BMC237.

Crédits Photos : Shutterstock, MyPhotoAgency, Jérôme Dominé ADI, MichelBrack.

Score n° 2019-050.

Document imprimé conformément à l'engagement d'EY de réduire son empreinte sur l'environnement.

Cette publication a valeur d'information générale et ne saurait se substituer à un conseil professionnel en matière comptable, fiscale ou autre. Pour toute question spécifique, vous devez vous adresser à vos conseillers.

ey.com/fr

Contacts

Marc Lhermitte

Associé - Ernst & Young Advisory

Tél. : +33 1 46 93 72 76

marc.lhermitte@fr.ey.com

Christophe Lasnier

Senior Manager - Ernst & Young Advisory

Tél. : +33 1 46 93 46 20

christophe.lasnier@fr.ey.com

ASPIM

L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) promeut, représente et défend les intérêts de ses adhérents, les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (FIA) en immobilier (SCPI, OPCI et autres FIA « par objet »). Créée en 1975, l'ASPIM est une association à but non lucratif qui réunit tous les acteurs du métier de la gestion des fonds immobiliers non cotés. En France au 31 décembre 2018, les Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) en immobilier (SCPI, OPCI, OPPI et autres FIA) gèrent un encours global de 180 milliards €.

Le nombre total des membres de l'ASPIM est de 97, dont 84 adhérents qui sont des Sociétés de Gestion de Portefeuille (SGP) de SCPI, OPPI, OPCI et autres FIA en immobilier agréées par l'AMF, qu'elles soient filiales de groupes bancaires, d'assurance, de gestion immobilière étrangère ou entrepreneuriales, et 13 experts correspondants qui sont des professionnels de l'écosystème immobilier (avocats, consultants, auditeurs et experts).

Dans ses relations avec les autorités françaises et internationales en charge des sujets intéressant ses adhérents, l'ASPIM défend et promeut les intérêts des investisseurs de ces fonds et s'attache à démontrer les apports de ce secteur professionnel à l'économie nationale.

L'ASPIM est en particulier à l'origine de la création en 2006 de l'OPCI, nouvelle formule d'investissement destinée aux particuliers et aux investisseurs institutionnels et de la récente réforme du cadre juridique des SCPI, à l'occasion de la transposition en droit français de la directive AIFM.