

Le patrimoine immobilier des grands investisseurs : foncières, compagnies d'assurance, SCPI



Le carrefour de l'immobilier et de la finance

L'immobilier d'investissement (c'est-à-dire celui investi par des personnes morales ou des institutionnels tels que les fonds, les foncières ou les compagnies d'assurance, etc.) représente en France environ 220 milliards d'euros.

La part de ces grands investisseurs dans les flux d'engagements a évolué ainsi que la typologie des actifs investis.

■ Les foncières sont les principaux acteurs de l'investissement immobilier en France. Elles gèrent un patrimoine immobilier estimé à 108 milliards d'euros fin 2008. Depuis la mise en place du régime fiscal SIIC en 2002, ce patrimoine s'est fortement étendu et diversifié, tant en termes de localisation que de typologie d'actifs.

■ Les compagnies d'assurance possèdent un patrimoine immobilier de 46 milliards d'euros fin 2008. Il est détenu à 80 % par les sociétés « Vie ». La part dévolue à l'immobilier des compagnies d'assurance est restée stable alors même que l'immobilier d'entreprise connaissait, ces dix dernières années, un cycle haussier.

■ Le patrimoine immobilier des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) représente 17 milliards d'euros fin 2008. Ce placement de long terme, alimenté par une collecte auprès de particuliers, est resté constant dans ses flux d'investissement malgré la crise financière.

Ces trois « grands investisseurs » réunis (foncières, compagnies d'assurance et SCPI) représentent 80 % du patrimoine immobilier d'investissement français. Cette étude se propose de faire le point sur leur exposition immobilière.

L'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière est un organisme d'études et de recherche indépendant. Sa vocation est de fournir des prévisions et des analyses sur les marchés et les investissements immobiliers en France et en Europe.

L'IEIF est aussi le cercle de réflexion des professionnels de l'immobilier et de la finance.

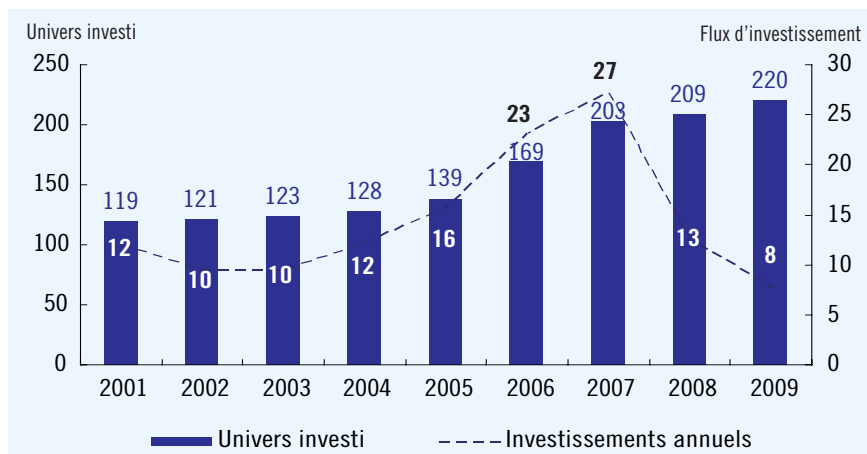
L'IEIF compte 4 pôles :

- SCPI
- Immobilier coté (SIIC/REIT, France/Europe)
- Immobilier direct (logement, bureau...)
- OPCV

et un club Analyse et Prévision

■ Univers investi et flux d'investissement

Univers investi et engagements annuels
Valeur d'expertise (pour l'univers investi) en milliards d'euros

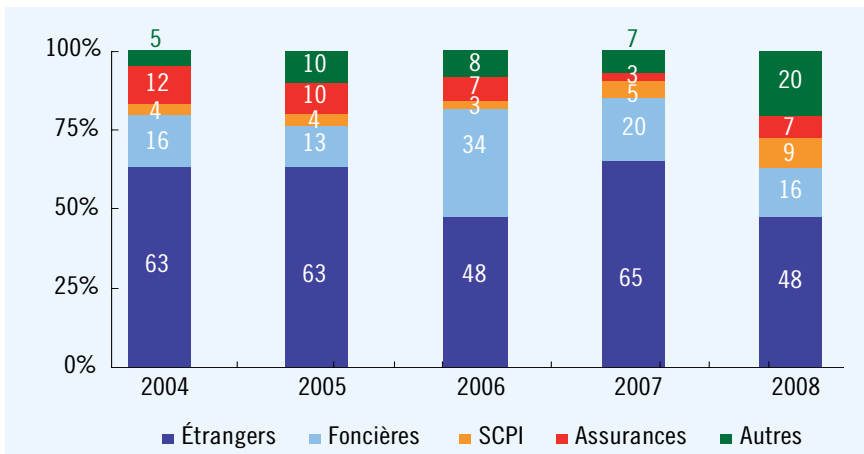


Source : IEIF d'après données IPD France et Europe du Sud et CB Richard Ellis

L'univers d'investissement représente l'ensemble des actifs immobiliers détenus par des personnes morales et des grands institutionnels. Fin 2008, il s'élève à 220 milliards d'euros en valeur d'expertise.

Après avoir connu des années record en 2006 et 2007, l'investissement immobilier, avec 12,5 milliards d'euros engagés retrouve en 2008 son niveau de 2004. En 2009, le recul est encore plus frappant puisque CB Richard Ellis parle de 7,6 milliards d'euros investis.

Répartition des montants investis en immobilier d'entreprise par acteur
en %



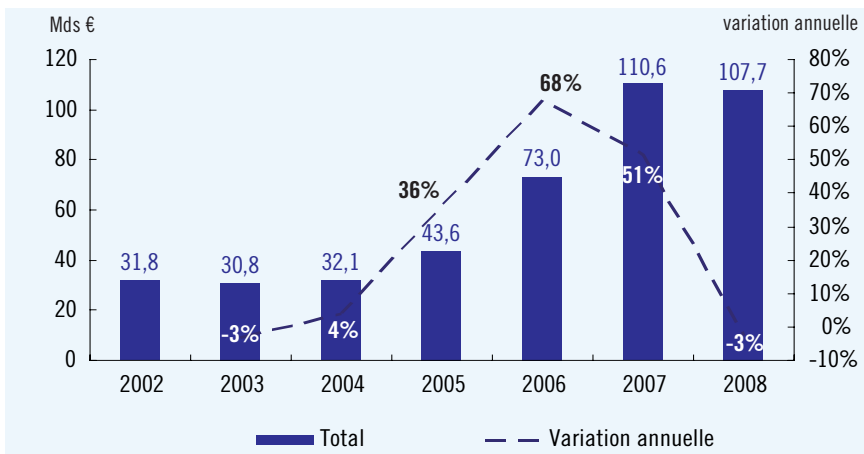
Source : IEIF d'après données CB Richard Ellis

■ Patrimoine des grands investisseurs

Foncières

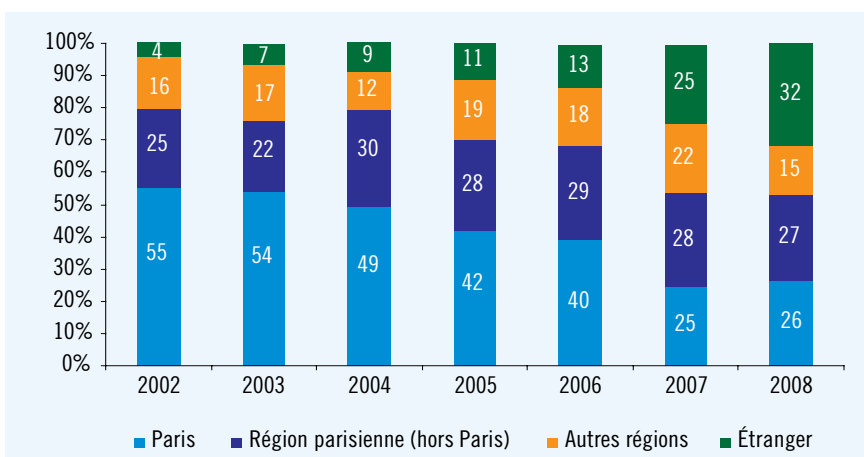
Actifs immobiliers des SIIC

en milliards d'euros (valeur d'expertise) et en variation annuelle



Source : IEIF

Répartition géographique du patrimoine détenu par les SIIC
en %



Source : IEIF

Les investisseurs étrangers représentent une part prépondérante des flux d'investissement immobilier en France. La crise financière mondiale a eu pour conséquence une diminution de cette part en 2008 (48 % des montants engagés).

La part des foncières dans les flux d'investissement immobilier est en recul depuis trois ans. Elles représentaient 16 % en 2008 (2 milliards d'euros) contre 34 % des investissements en 2006 (7,9 milliards d'euros).

À l'inverse, les fonds non cotés (SCPI) représentent une part croissante des flux d'investissement (9 % en 2008 contre 3 % en 2006). On peut voir dans cette « résistance » relative des SCPI une confirmation de l'effet de vases communicants entre secteur coté et non coté. La France a comme particularité de compter plusieurs types de véhicules d'accès à la performance immobilière (SCPI, SIIC...), ce qui a indéniablement été un facteur positif pour le secteur en période de turbulences.

Un patrimoine en léger recul en 2008 (-3 %) après quatre années de hausse ininterrompue (+359 % entre 2003 et 2007).

Un patrimoine de plus en plus diversifié tant en termes de localisation que de typologies d'actifs.

53 % des actifs détenus par les SIIC sont situés en Île-de-France en 2008.

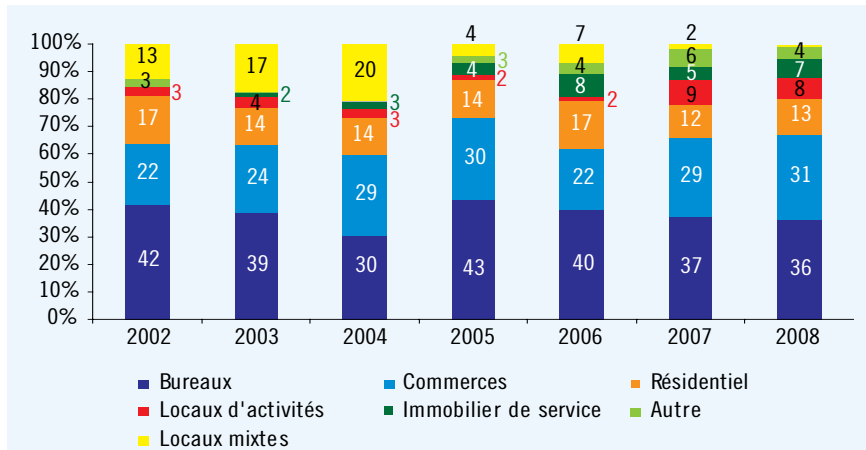
La part des biens localisés dans Paris *intramuros* est en nette régression, passant de 55 % en 2002 à 26 % en 2008.

À l'inverse, la part des actifs détenus à l'étranger est en forte augmentation (4 % en 2002 contre 32 % en 2008).

Répartition par actif du patrimoine détenu par les SIIC en %

Bien que très largement majoritaire (36 % des actifs en 2008), la part des bureaux recule alors que celle des autres actifs « immobilier d'entreprise » (commerces, locaux d'activités, etc.) progresse.

La part du résidentiel reste, quant à elle, stable aux alentours de 13 %.



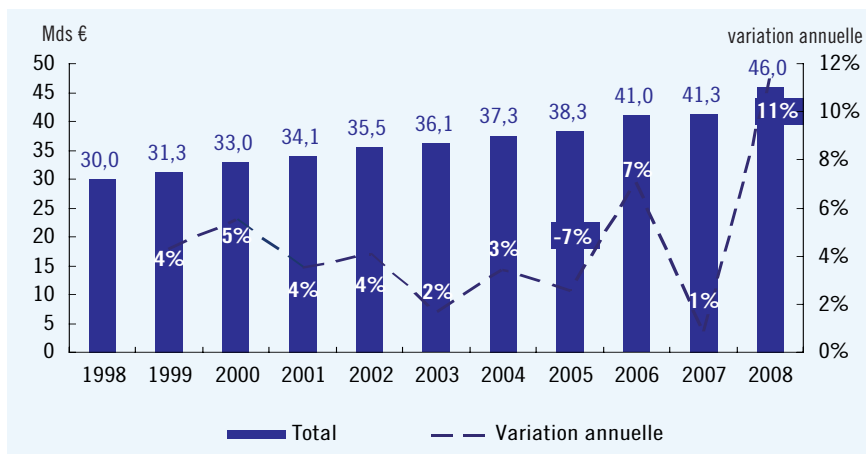
Source : IEIF

Compagnies d'assurance

Un actif immobilier en progression constante et régulière qui représente 46 milliards d'euros fin 2008. La croissance des actifs immobiliers s'explique principalement par la hausse des valeurs.

Aux 46 milliards d'euros des compagnies d'assurance viennent s'ajouter 12 milliards d'euros des compagnies de réassurance et des mutuelles.

Actifs immobiliers des compagnies d'assurance en milliards d'euros et en variation annuelle



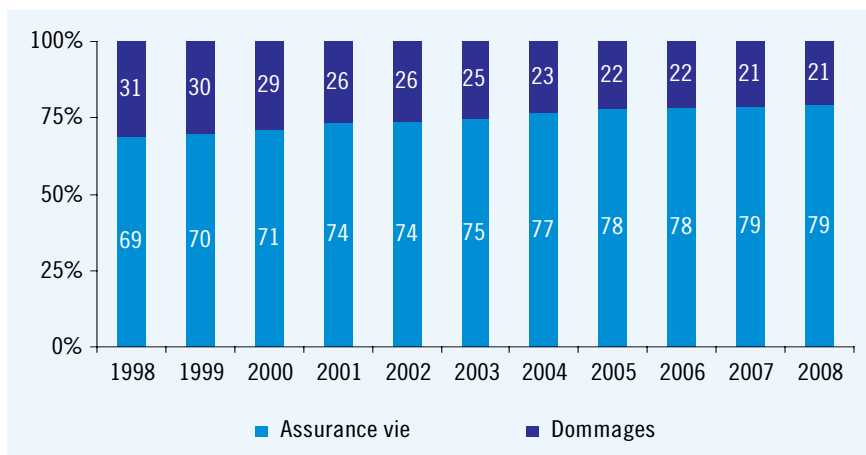
Source : IEIF d'après données FFSA (valeurs de bilan)

Répartition assurance vie/dommages des actifs immobiliers des compagnies d'assurance en %

Les actifs sont détenus à près de 80 % par la branche « Vie » des compagnies d'assurance qui possèdent un patrimoine immobilier de 36,4 milliards d'euros fin 2008.

Il y a dix ans, cette même branche Vie ne détenait que 69 % des actifs immobiliers.

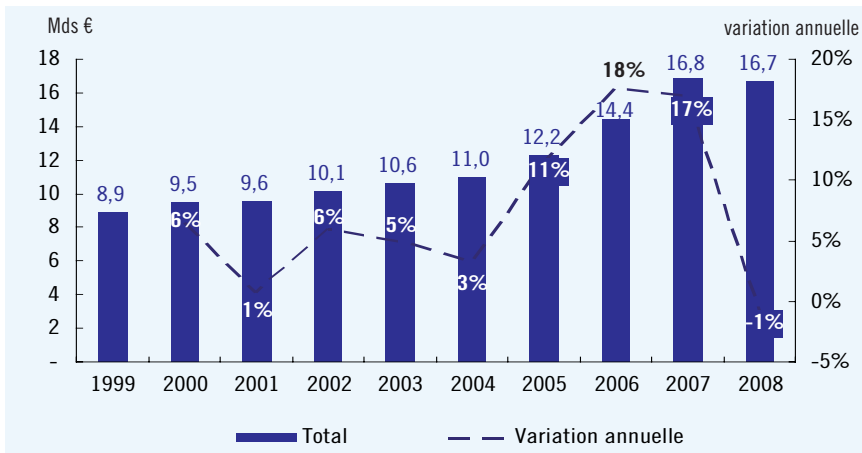
Cette évolution s'explique par le fonctionnement de l'assurance vie qui est devenue un placement à part entière avec son allocation d'actif spécifique.



Source : IEIF d'après données FFSA

SCPI

Actifs immobiliers des SCPI
en milliards d'euros et en variation annuelle

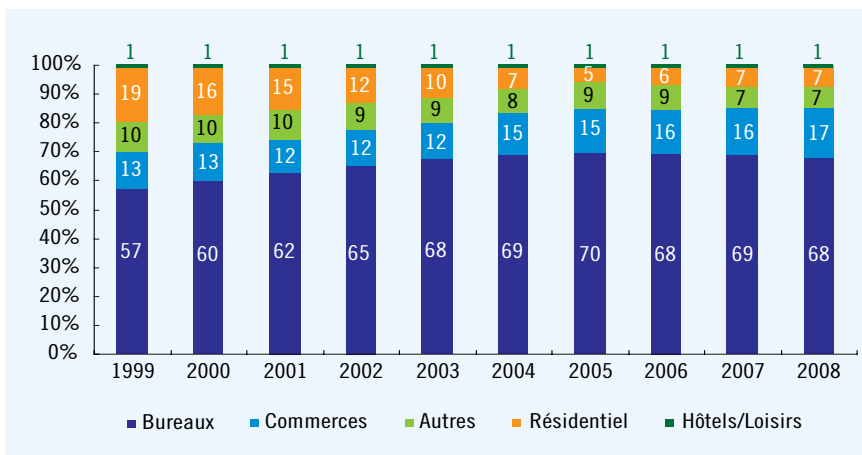


Source : IEIF

La valeur du patrimoine des SCPI représente 16,7 milliards d'euros, en très léger recul par rapport à 2007 (- 1 %).

Mise à part cette dernière année, elle a connu une progression ininterrompue depuis 1999 (+ 88 %). C'est l'effet de la hausse des valeurs d'actifs mais aussi d'une collecte importante (7 milliards d'euros entre 2007 et 2008) qui a été investie.

Répartition par actif du patrimoine détenu par les SCPI
en %



Source : IEIF

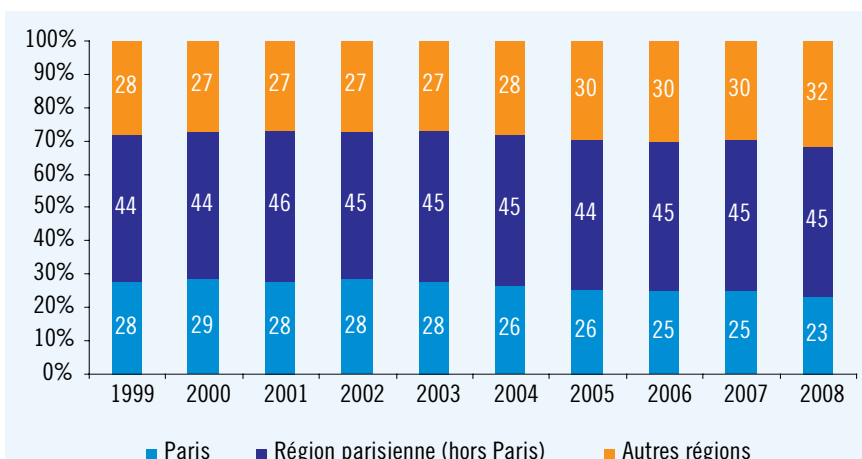
Les SCPI sont très majoritairement investies en immobilier d'entreprise (93 %).

Moins diversifiées que les SIIC, les SCPI sont principalement investies en actifs tertiaires. Les bureaux représentent ainsi près de 70 % du patrimoine détenu par les SCPI, en léger recul depuis quatre ans.

La part des commerces croît. Elle représente 17 % des actifs des SCPI en 2008 contre 12 % en 2003.

Très marginale aujourd'hui (5 % des actifs), la part du résidentiel a été jusqu'à représenter 19 % en 1999.

Répartition géographique du patrimoine détenu par les SCPI
en %



Source : IEIF

Bien que minoritaire, la part des actifs détenus en régions est en constante progression. En 2008, elle représente 32 % du patrimoine contre 28 % en 1999.

À l'inverse, les locaux parisiens ne représentent plus que 23 % du parc contre 28 % jusqu'en 2003.

Charles-Henri de Marignan
Analyste pôle Immobilier, IEIF