

ÉTUDE RÉALISÉE PAR
CHARLES-HENRI DE MARIGNAN
ANALYSTE SENIOR, IEIF

Le patrimoine immobilier des grands investisseurs français

- Place dans l'univers d'investissement
- Patrimoine des foncières, compagnies d'assurance, SCPI et OPCI

Août 2018

LES ANALYSES



INSTITUT
DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE
& FONCIÈRE



CHIFFRES CLÉS

Patrimoine immobilier (stock)
Immobilier sous gestion en Europe (2017)
2,7 trillions d'€

Immobilier d'investissement par pays (2017)
Etats-Unis : 2 466 Mds€
(dont New-York : 545 Mds€
et Los Angeles : 400 Mds€)
France : 350 Mds€
(dont Paris : 284 Mds€)

Flux d'investissement immobilier
Investissement en immobilier
d'entreprise (2017)
Chine : 561 Mds€
Etats-Unis : 382 Mds€
Royaume-Uni : 71 Mds€
Allemagne : 69 Mds€
France : 34 Mds€

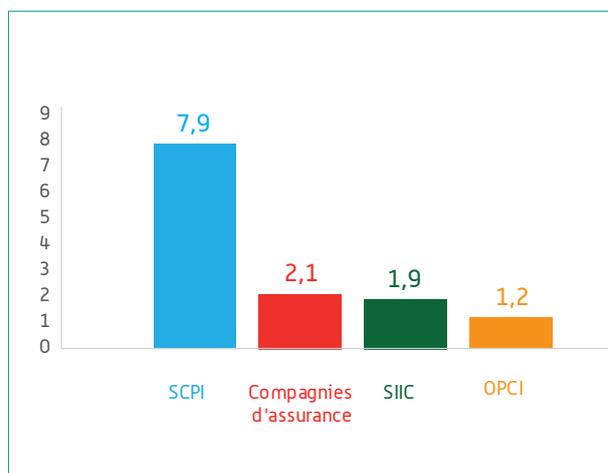
France

**Patrimoine immobilier
des grands investisseurs
en 2017 - en Mds€**



Soit un patrimoine global (étranger compris) de **374,9 Mds€** pour les quatre véhicules dont **318,7 Mds€ localisés en France** (85 % du patrimoine).

**Investissement immobilier
des grands investisseurs
en 2017 - en Mds€**



Répartition géographique du patrimoine immobilier des grands investisseurs en 2017

	Paris	Région parisienne	Régions	Etranger
SIIC	21 %	29 %	20 %	30 %
Compagnies d'assurance	54 %	31 %	11 %	4 %
SCPI	21 %	41 %	28 %	10 %
OPCI Grand Public	20 %	22 %	13 %	45 %
OPPCI	36 %	34 %	28 %	2 %

Répartition par actifs du patrimoine immobilier des grands investisseurs en 2017

	Bureaux	Commerces	Locaux d'activités / entrepôts	Résidentiel	Hôtels/loisirs	Santé	Autres
SIIC	33 %	52 %	1 %	5 %	3 %	2 %	4 %
Compagnies d'assurance	65 %	9 %	2 %	20 %	2 %	0,5 %	1,5 %
SCPI	64 %	20 %		8 %	2 %		6 %
OPCI Grand Public	72 %	11 %	2 %	3 %		10 %	2 %
OPPCI	52 %	22 %	11 %	4 %			11 %



CHIFFRES CLÉS

Chiffres clés par catégorie d'investisseurs en 2017

	SIIC	Compagnies d'assurance	SCPI	OPCI
Investissement (Mds€)	1,9	2,1	7,9	1,2
Patrimoine immobilier (France et étranger) (Mds€)	134,6	110,9	49,4	80
Patrimoine francilien	50 %	85 %	62 %	42 % (Grand public) 70 % (OPPCI)
Patrimoine étranger	30 %	4 %	10 %	45 % (Grand public) 2 % (OPPCI)
Bureaux	33 %	65 %	64 %	72 % (Grand public) 52 % (OPPCI)
Commerces	52 %	9 %	20 %	11 % (Grand public) 22 % (OPPCI)

En France, l'immobilier d'investissement représente 350 milliards d'euros à fin 2017.

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

- ✓ Avec 8 Mds€ d'engagements, les **SCPI** représentent le 1er investisseur en 2017, devant les compagnies d'assurance (2,1 Mds€), les SIIC (1,9 Md€) et les OPCI (1,2 Md€). Les très fortes collectes de 2016 et 2017 expliquent ces flux.
- ✓ Les **SIIC** possèdent le plus gros patrimoine immobilier en 2017 (134,6 Mds€ versus 128,5 Mds€ en 2016), devant les compagnies d'assurance (110,9 Mds€ en 2016 versus 98,7 Mds€ en 2015), les OPCI (80 Mds€ versus 76 Mds€ en 2016) et les SCPI (49,4 Mds€ versus 41,1 Mds€ en 2016).

✓ 90 % des actifs détenus par les **SCPI** (44,5 Mds€) sont localisés en France, 70 % de ceux des SIIC (94,2 Mds€), 55 % de ceux des OPCI Grand Public (4,9 Mds€), 98 % de ceux des OPPCI (68,6 Mds€) et 96 % de ceux des compagnies d'assurance (106,5 Mds€).

✓ Ces quatre grandes familles d'investisseurs réunies (foncières, compagnies d'assurance, SCPI et OPCI) représentent ensemble 318,7 Mds€ d'actifs investis en France, soit 91 % de l'univers investi en France fin 2017.

✓ En termes d'actifs, les **bureaux** restent l'actif le plus majoritairement détenu par les différents investisseurs mais laissent peu à peu place à d'autres actifs.

À PROPOS DE L'IEIF

L'IEIF, centre de recherche indépendant, est le lieu privilégié d'échanges et de réflexions pour les professionnels de l'immobilier et de l'investissement.

Sa mission est de fournir de l'information, des analyses et des prévisions, et d'être un incubateur d'idées pour la profession.

www.ieif.fr
