

# —ASPIM

ASSOCIATION FRANÇAISE  
DES SOCIÉTÉS  
DE PLACEMENT IMMOBILIER

## Réunion d'information destinée aux présidents des conseils de surveillance de SCPI

Mardi 14 mai 2019



## Réunion d'information destinée aux présidents des conseils de surveillance de SCPI

Mardi 14 mai 2019

### Sommaire

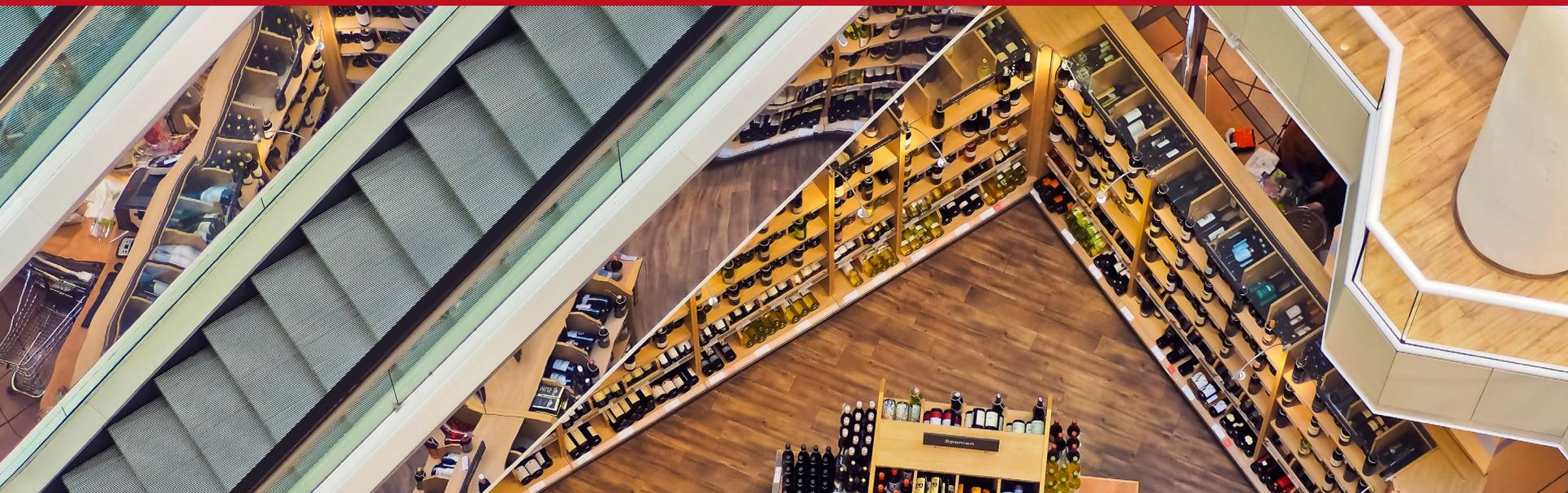
1. Introduction
2. Le marché de l'immobilier et l'épargne immobilière : Bilan 2018 et perspective 2019
3. Panorama réglementaire et fiscal
4. Evolution du secteur et des métiers
5. Questions de la salle
6. Conclusion

# —ASPIM

ASSOCIATION FRANÇAISE  
DES SOCIÉTÉS  
DE PLACEMENT IMMOBILIER

## Introduction

**Frédéric Bôl**  
Président de l'ASPIM





---

ASSOCIATION FRANÇAISE  
DES SOCIÉTÉS  
DE PLACEMENT IMMOBILIER

# Le marché de l'immobilier et de l'épargne immobilière : Bilan 2018 et perspectives 2019

## Sommaire

### **Point de la situation des marchés immobiliers**

Christian de Kerangal (IEIF)

### **Point sur la situation des fonds immobiliers**

Julien Mauffrey (ASPIM)

# —ASPIM

ASSOCIATION FRANÇAISE  
DES SOCIÉTÉS  
DE PLACEMENT IMMOBILIER

## Point sur la situation des marchés immobiliers

Christian de Kerangal  
Délégué général de l'IEIF



# Point de conjoncture économique et immobilier

**Christian de Kerangal**  
Directeur général  
IEIF

Réunion ASPIM  
14 mai 2019

# Conjoncture économique : une synchronisation à la baisse des principales zones économiques

## ❑ **L'économie mondiale décélère aux USA, en Chine et en Europe**

- ✓ Le rythme de croissance mondiale passe nettement en dessous de 4% l'an à 3,7% en 2018, il devrait se stabiliser autour de 3,5% en 2019

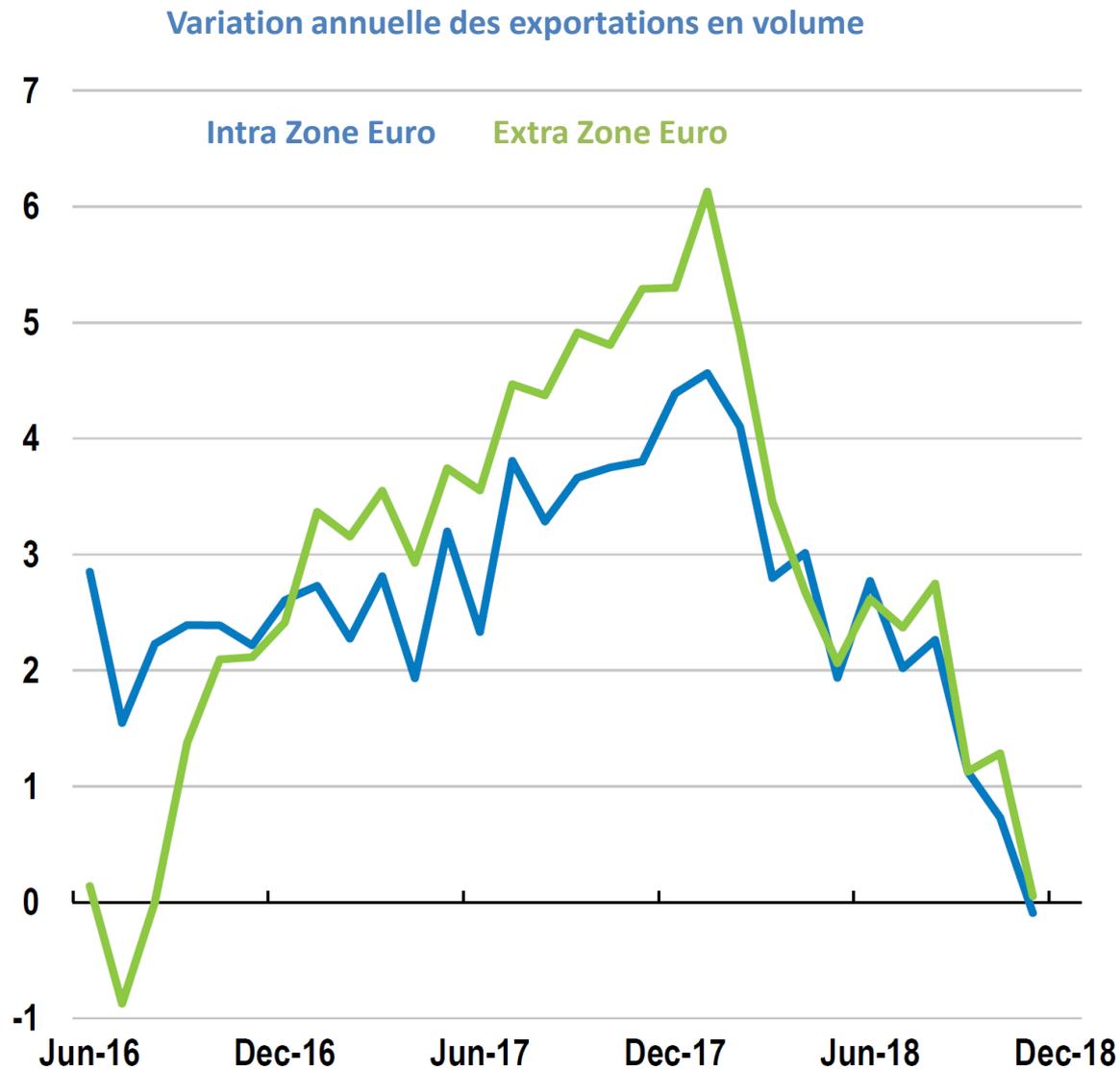
## ❑ **Après l'effet positif de l'effondrement de 75% du prix du pétrole en 2014-2015, qui a injecté en un an dans l'économie mondiale un montant de liquidités correspondant à l'assouplissement quantitatif de la BCE, retour vers le rythme post Crise Financière Globale**

- ✓ Globalement les politiques monétaires se réalignent du retour progressif à la situation d'avant la Crise Financière Globale au statu quo
- ✓ Les politiques budgétaires prennent aussi globalement un tournant plus expansif

## ❑ **Le commerce international reste sous pression des mesures protectionnistes**

- ✓ Sa progression devrait être moindre que la croissance mondiale en 2019
- ✓ La « mondialisation heureuse » est terminée

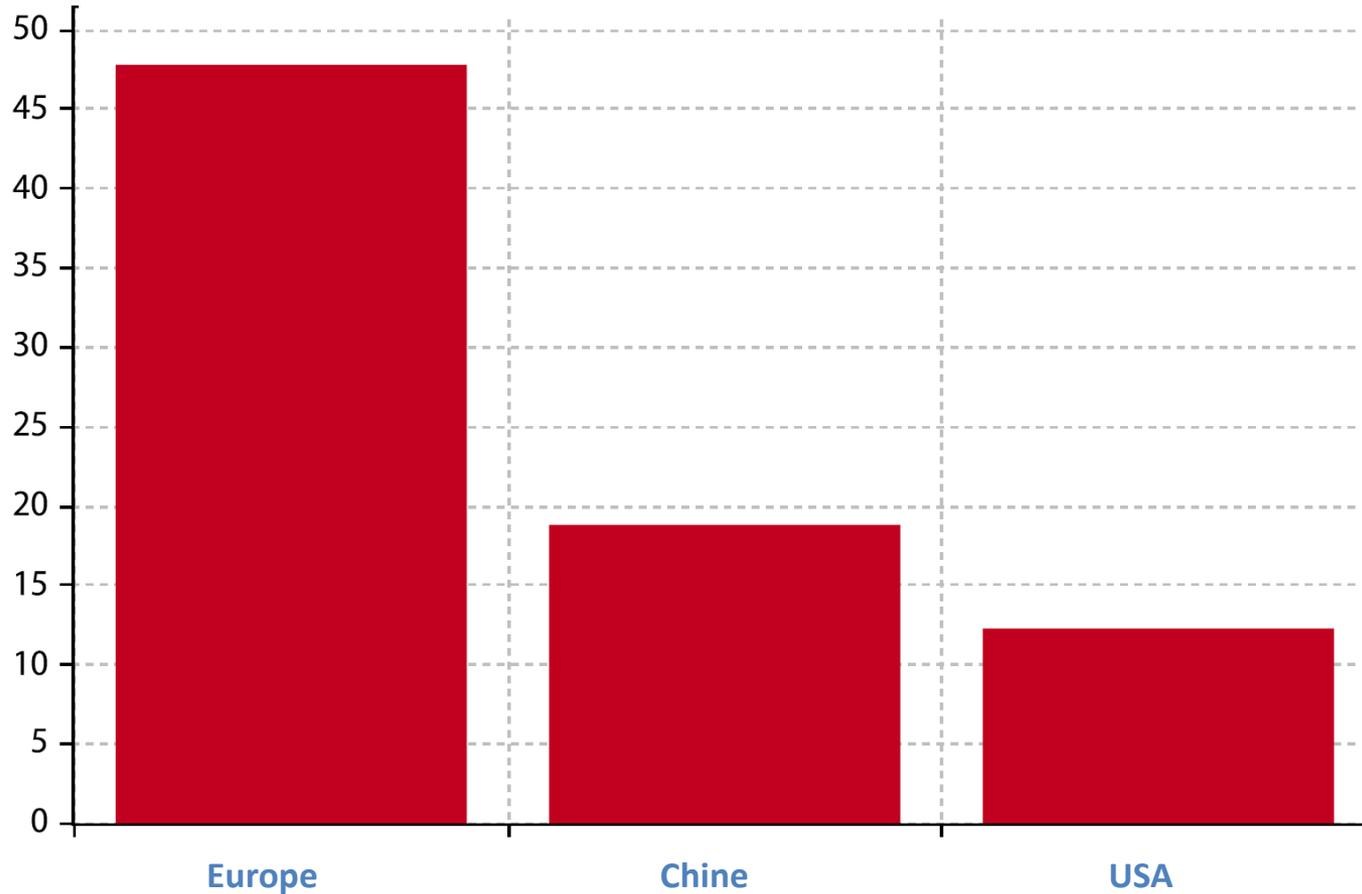
# Commerce mondial : le coup de frein touche beaucoup l'Europe



Source : OCDE

# Commerce mondial : le coup de frein touche beaucoup l'Europe

Part des exportation de biens et services dans le PIB

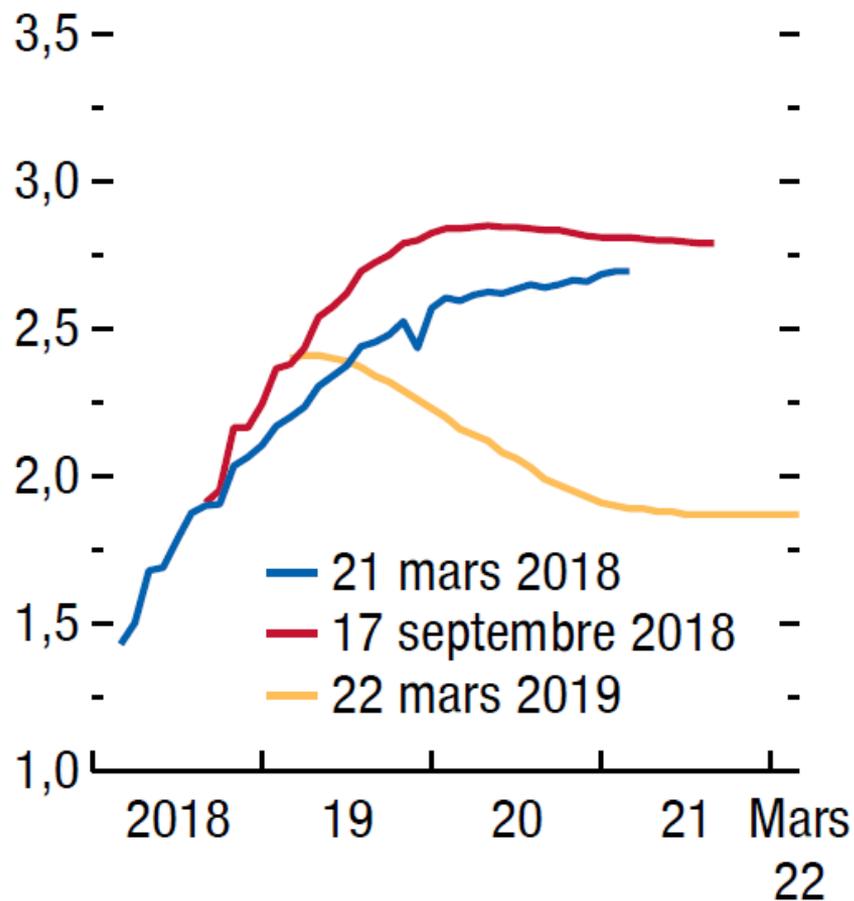


Source : OCDE

- ❑ **L'économie US converge vers un rythme de croissance de 2,6% en 2019 après un plus haut à 4,2% en rythme annuel au 2<sup>ème</sup> trimestre 2018, plus en ligne avec son niveau de croissance potentielle**
  - ✓ L'effet de la réforme fiscale de Trump qui a joué le rôle d'un *Quantitative Easing* n°4 est en train de s'estomper
  - ✓ La confrontation entre les USA et la Chine devient multiforme et touche aux biens, aux services, notamment numériques, et à la monnaie
  
- ❑ **La Fed modifie sa politique monétaire vers l'arrêt du durcissement, en fait le retour à la normale**
  - ✓ En janvier, elle annonce qu'elle met fin au cycle de hausse de ses taux directeurs pour tenir compte des signes de faiblesses économiques
  - ✓ En mars, elle annonce le ralentissement du dégonflement de son bilan à partir de mai et l'arrêt en septembre

# Politiques monétaires : reflet de la faiblesse globale

Anticipations du taux directeur de la Fed  
(contrats à terme)

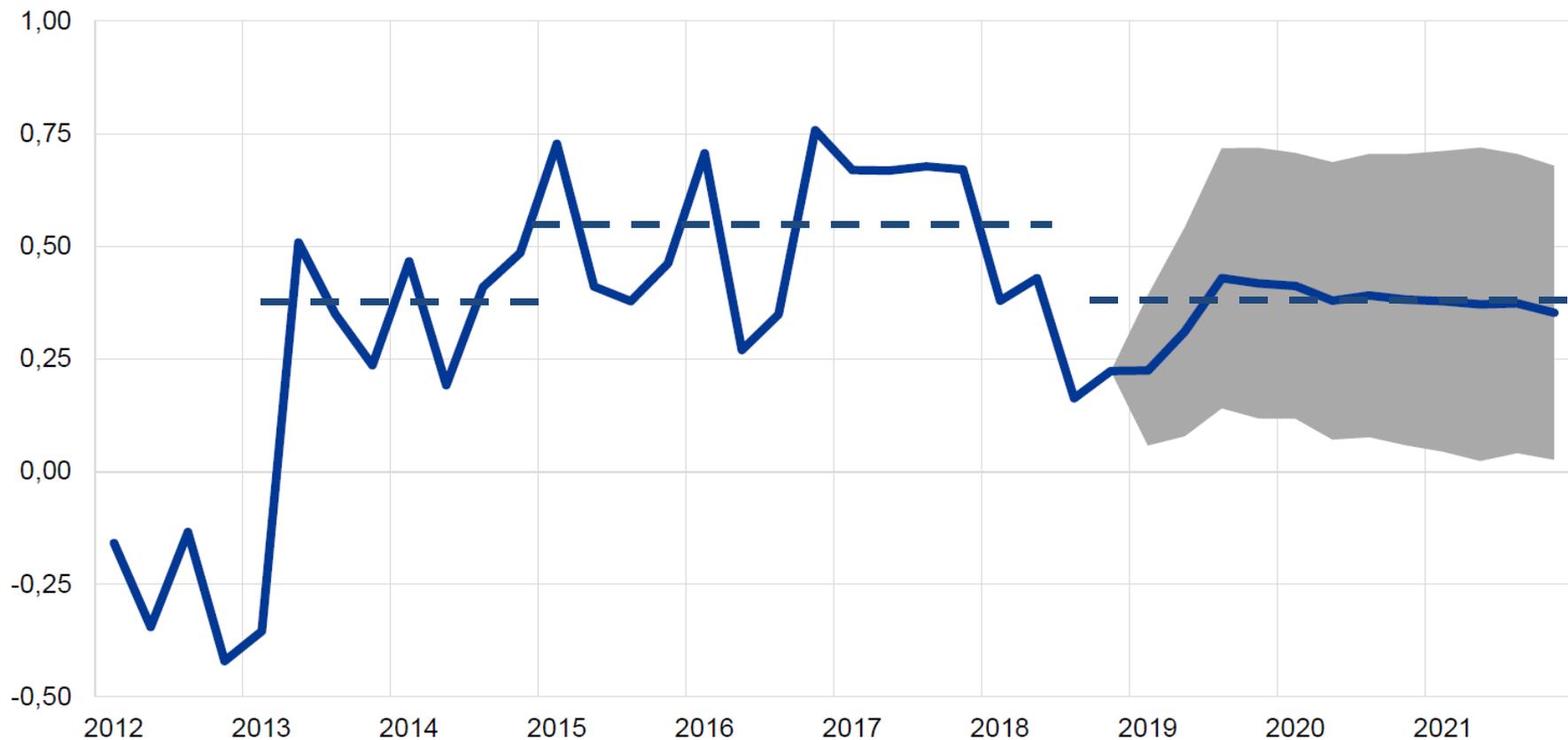


Source : FMI

- ❑ **La croissance en zone euro s'est nettement affaiblie à 1,9% en 2018 et devrait continuer de fléchir à 1,1% en 2019**
  - ✓ L'Allemagne ralentit brusquement à 0,7% de croissance en 2019 sous l'effet des perturbations dans le secteur automobile, mais aussi d'une faiblesse généralisée dans tous les secteurs notamment exportateurs
  - ✓ L'Italie est en récession
  - ✓ La menace du Brexit reste prégnante et menace la stabilité financière du UK
  
- ❑ **L'inflation en zone euro ralentit à 1,7% en 2018 et devrait baisser à 1,2% en 2019**
  - ✓ Les tensions d'origine externe (énergie, matières premières) devraient se relâcher en 2019
  - ✓ Le biais déflationniste entretenu par une démographie plate et un endettement important refait surface

# Croissance en zone euro : retour aux années 2013-2014

Variation trimestrielle de PIB en volume



Source : BCE

# Inflation en zone euro : modération à court et moyen terme

Variation annuelle

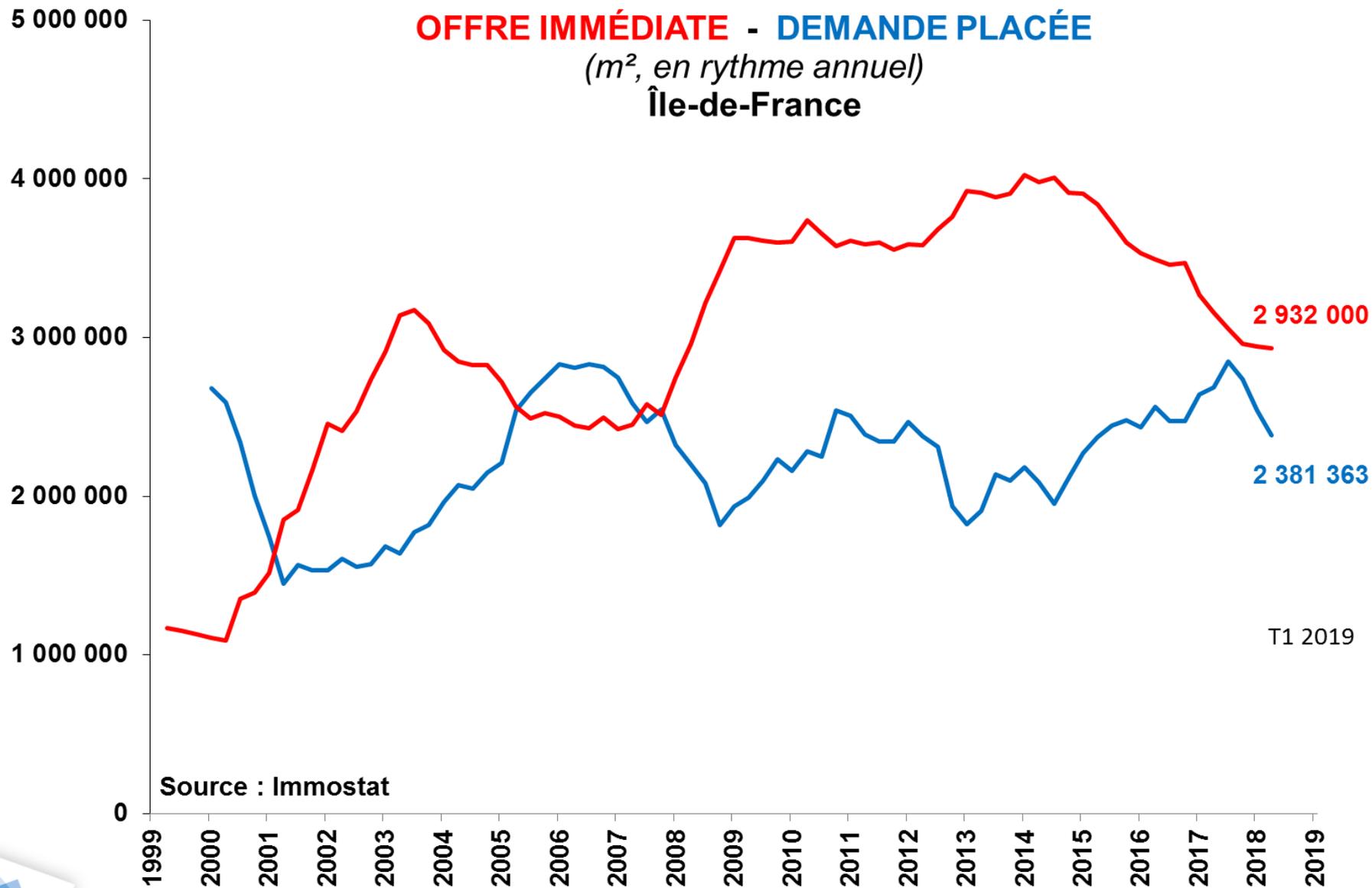


Source : BCE

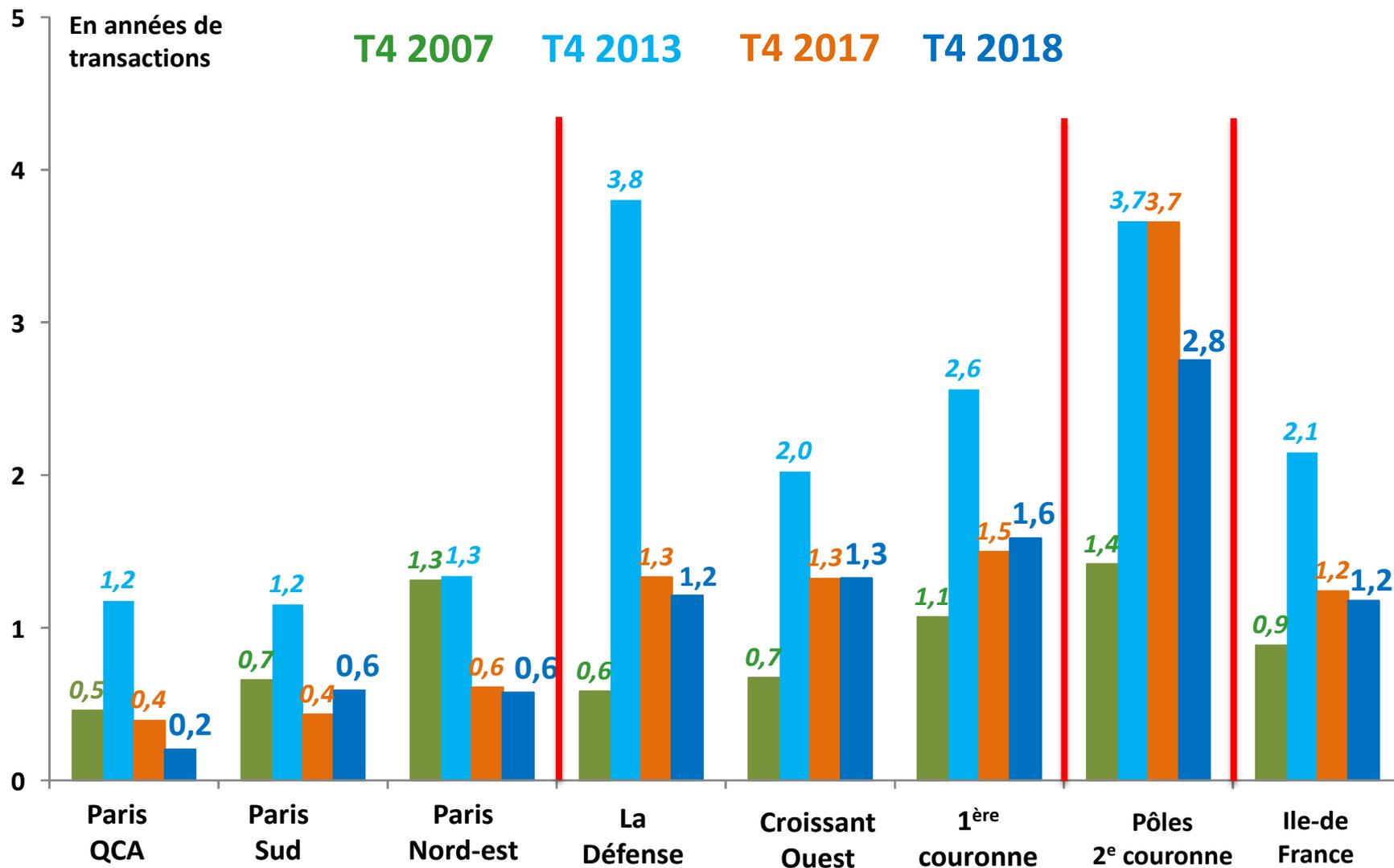
- ❑ **En France la consommation assez soutenue maintient un taux de croissance de 1,3% en 2019, supérieur à celui de la zone euro**
  - ✓ Les salaires nominaux dans le secteur marchand ont un peu accéléré à 2,0% en 2018 et le versement d'une prime exceptionnelle au premier semestre 2019 et l'exonération d'impôt sur le revenu et de charges sociales à partir de janvier vont amplifier la tendance
  - ✓ L'investissement des entreprises reste dynamique
  - ✓ Les réformes structurelles initiées depuis deux ans devraient avoir un impact positif à moyen terme
  
- ❑ **L'inflation ralentit à 1,2% au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 après un pic à 2,2% au 3<sup>ème</sup> trimestre 2018**
  - ✓ La modération du prix de l'énergie et le gel des taxes associées sont les principales explication
  
- ❑ **Suivant le mouvement général de baisse des taux des emprunts d'Etat en début d'année, le taux de l'OAT 10 ans a perdu 35 points de base depuis fin 2018 à 0,33%**
  - ✓ La Banque de France anticipe ce taux en légère hausse en 2019 mais avec un maintien en dessous de la barre de 1%

# Des marchés immobiliers contrastés et très segmentés

# Bureaux : offre et demande en Ile-de-France

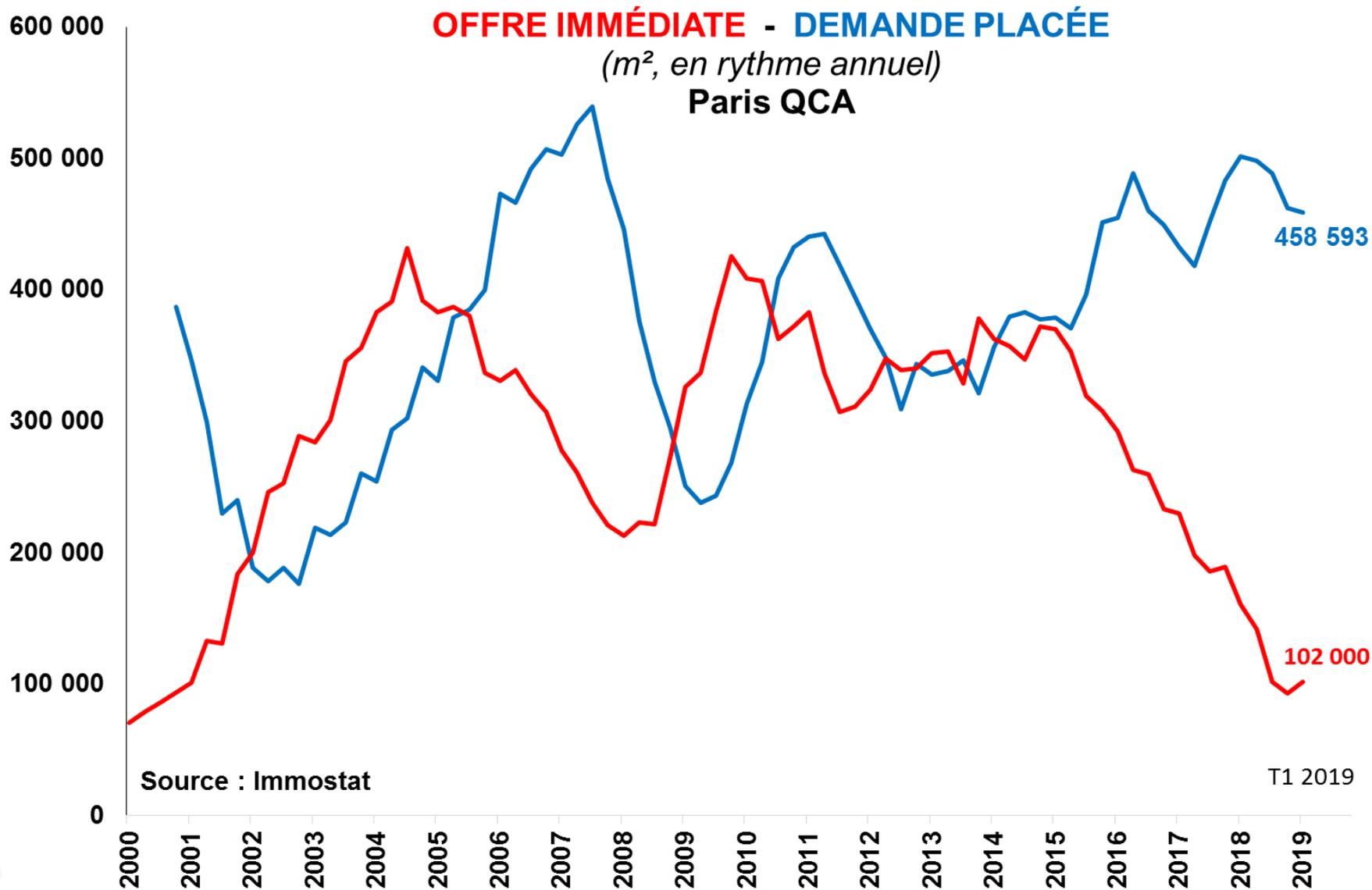


# Bureaux : délai théorique d'écoulement en Ile de France



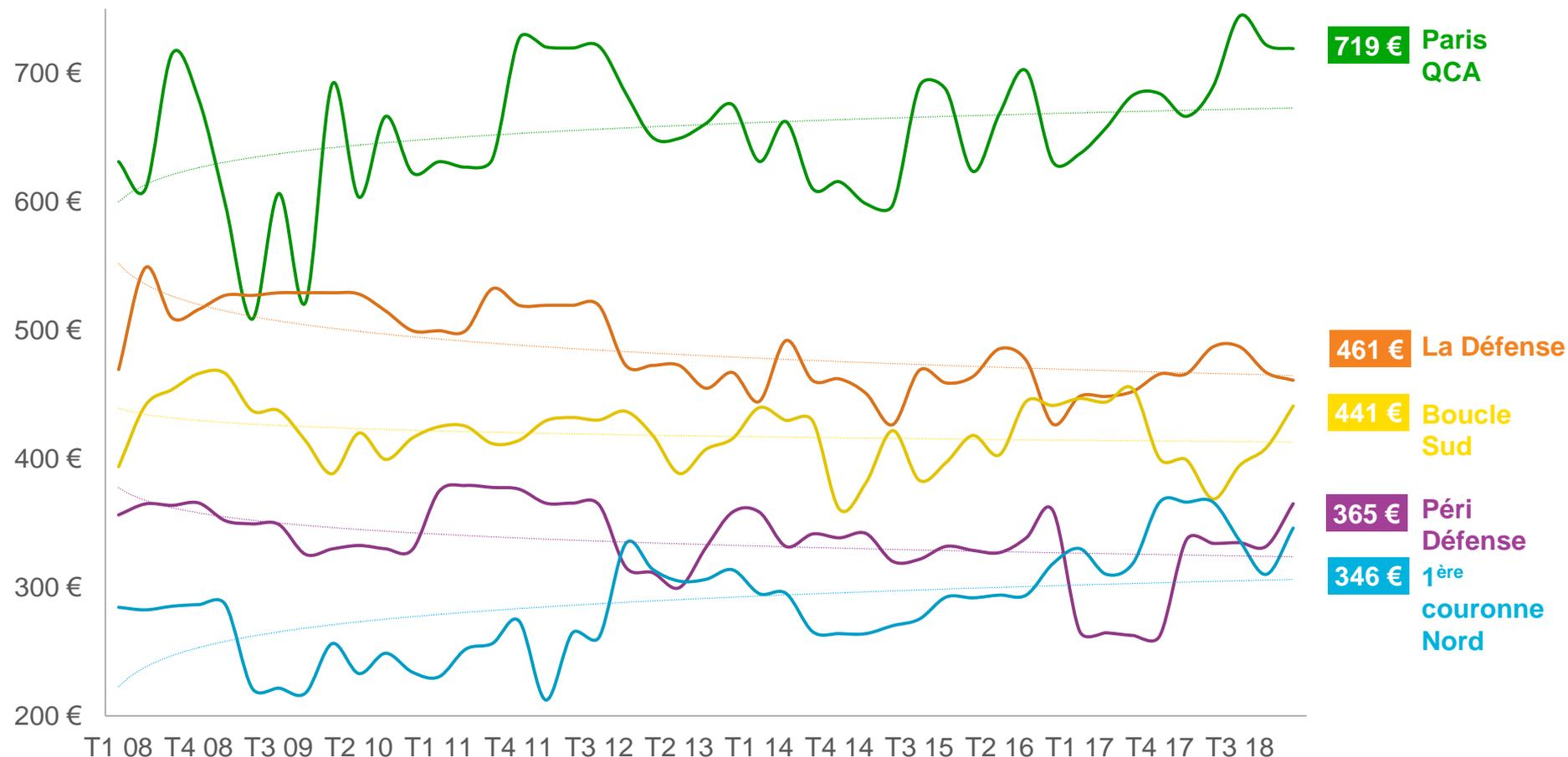
Source : IEIF sur données Immostat

# Bureaux : offre et demande à Paris QCA



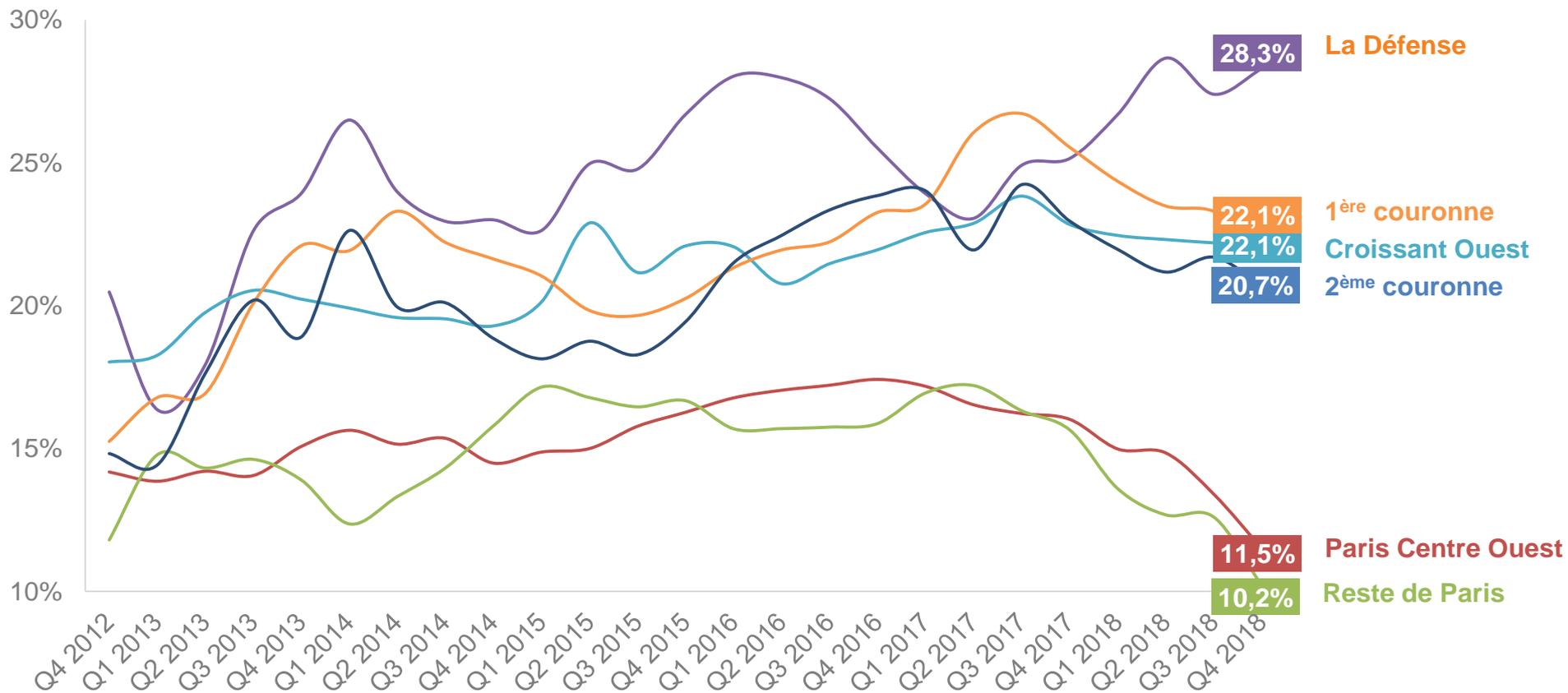
# Bureaux : progression marquée des loyers faciaux dans Paris

(loyers faciaux – neuf / restructuré - > 1 000 m<sup>2</sup>)



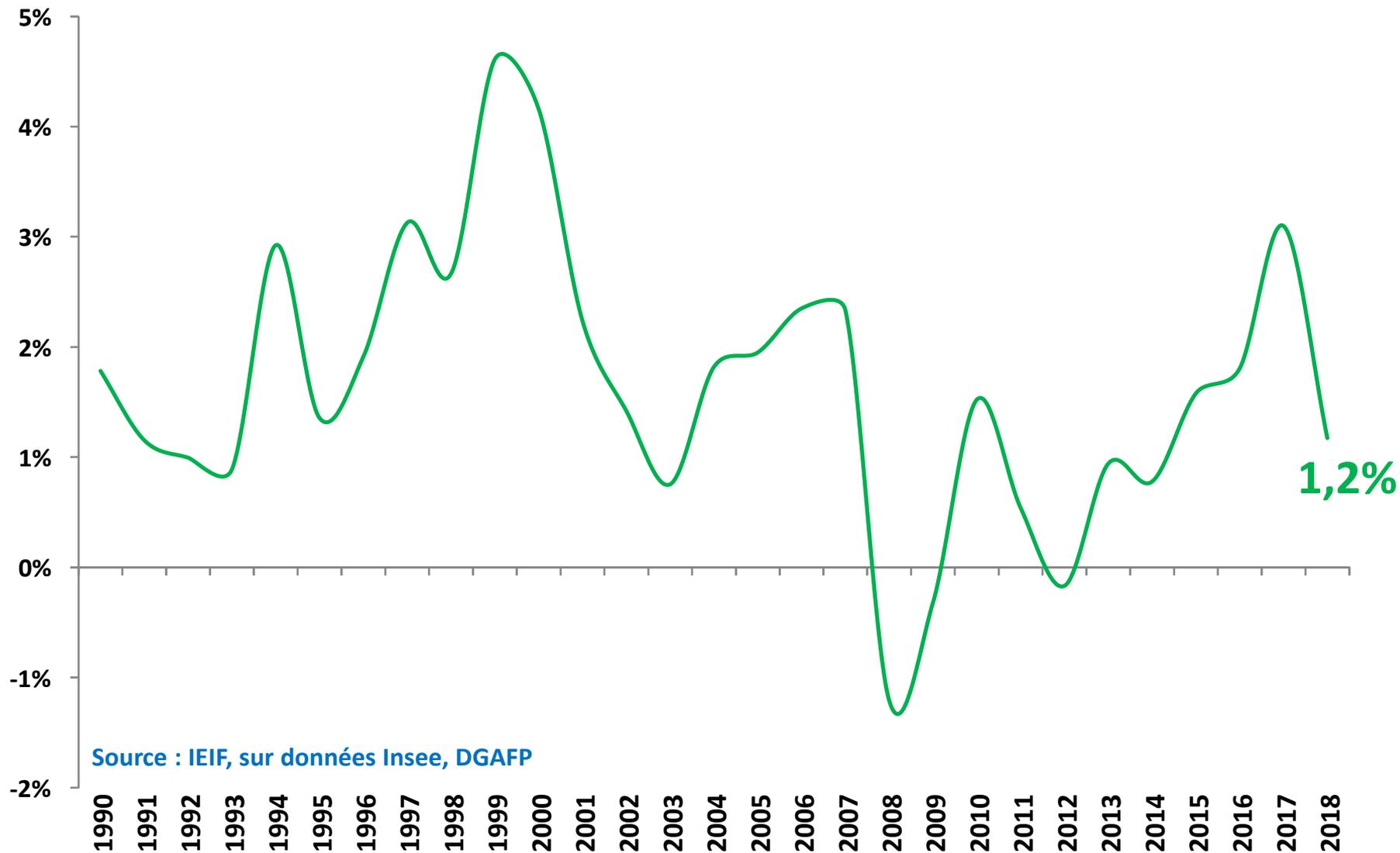
Source : CBRE Research / ImmoStat

# Bureaux : accélération de la baisse des *incentives* dans Paris



Source : CBRE Research / ImmoStat

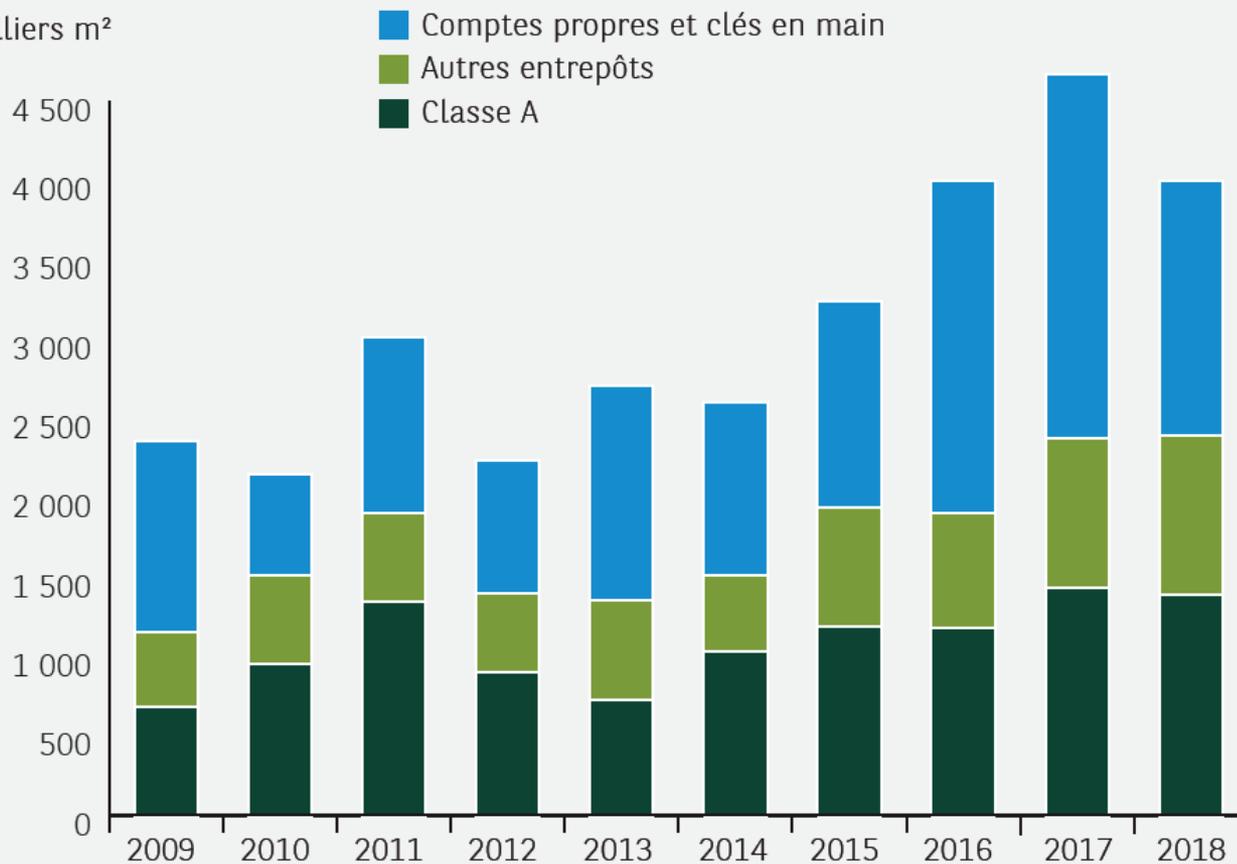
# Variation annuelle des emplois de bureau en France



Source : IEIF, sur données Insee, DGAFP

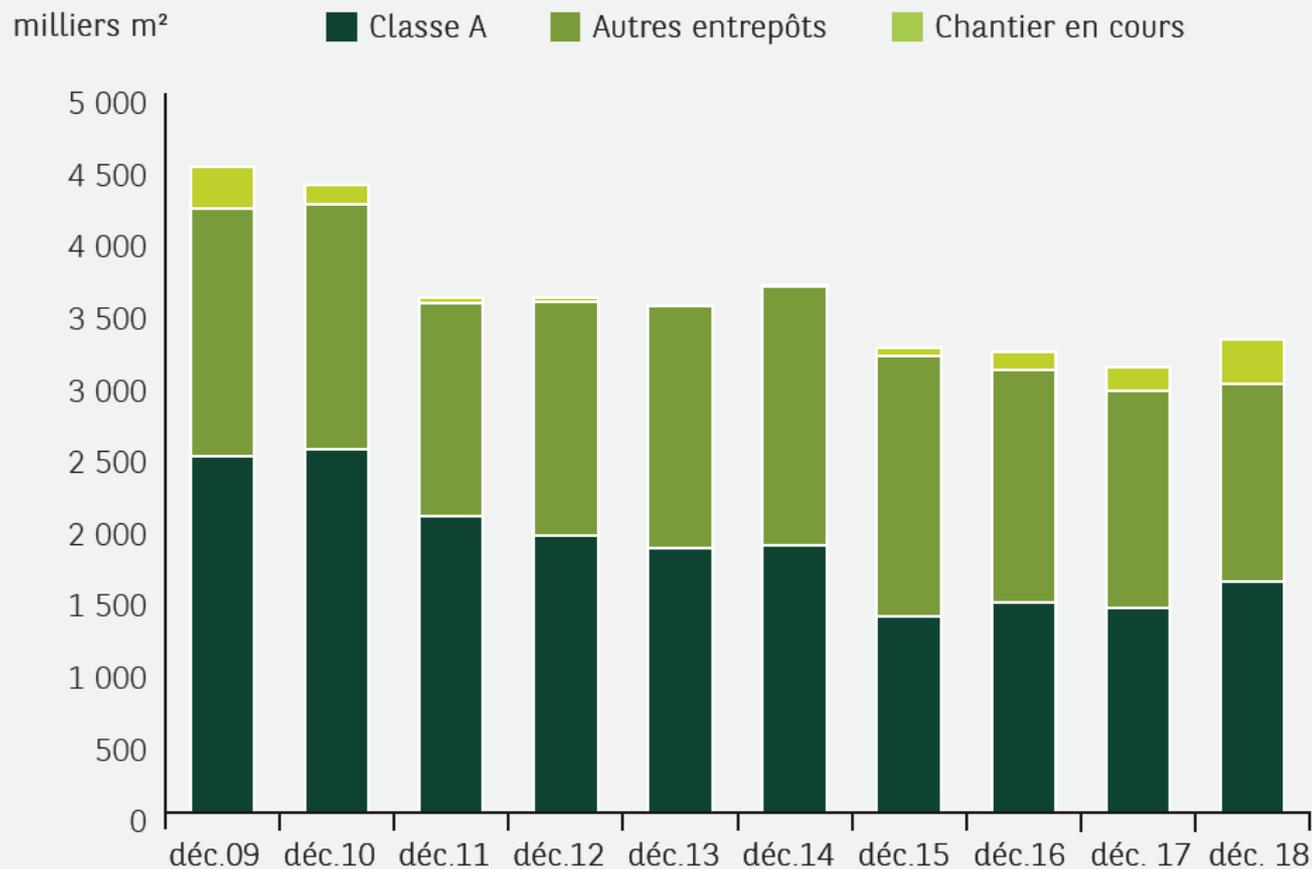
## Transactions en France

milliers m<sup>2</sup>



BNP Paribas Real Estate - Research - Janvier 2019

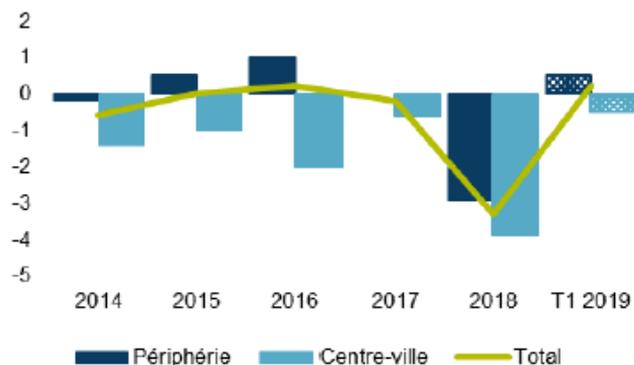
## Offre à un an en France



BNP Paribas Real Estate - Research - Janvier 2019

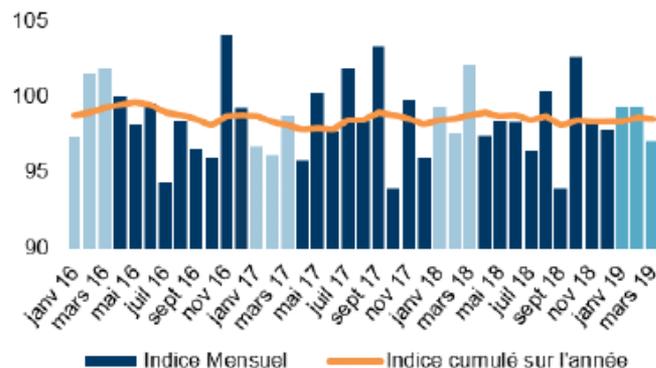
# Commerce : quelques indicateurs

Activité du commerce spécialisé, cumul annuel en %



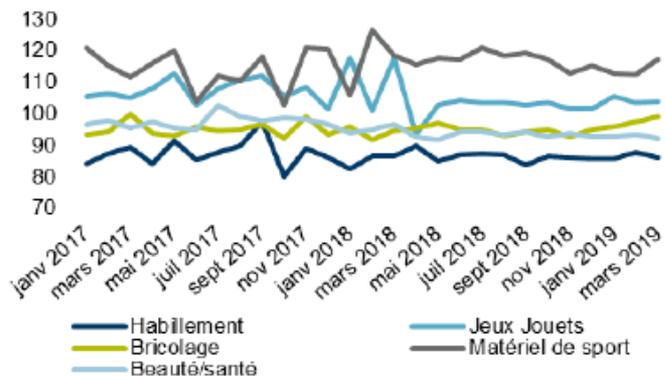
Source : PROCOS

Fréquentation mensuelle des centres commerciaux



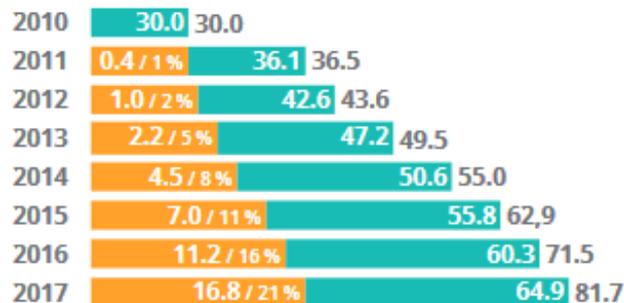
Source : CNCC

Evolution de l'indice des ventes du commerce de détail spécialisé, en volume



Source : Banque de France

CA e-commerce (en milliard d'€)

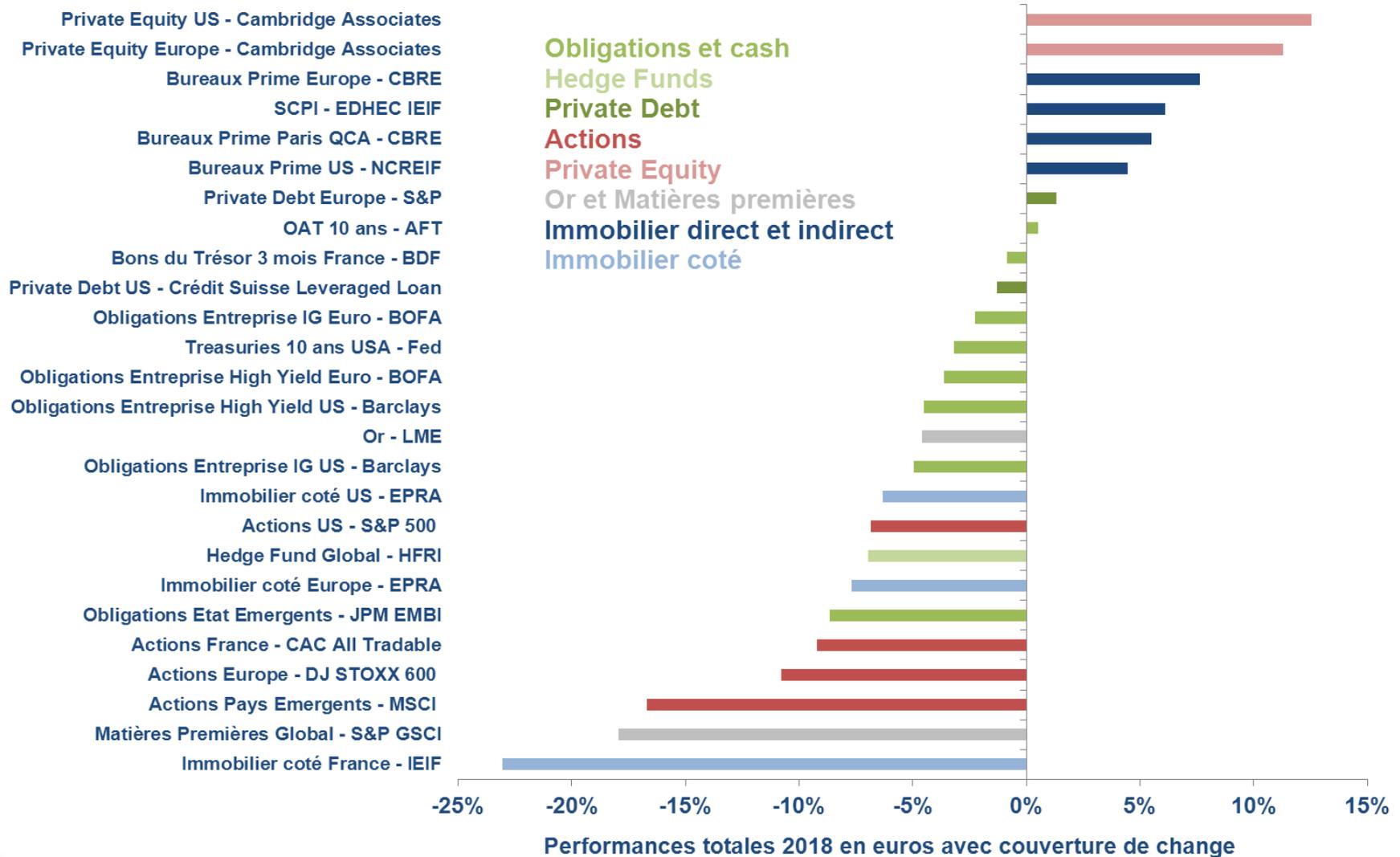


source : Fevad iCE iCM.

# Une performance élevée en 2018 et attractive sur longue période



# Performance des actifs en 2018 : l'immobilier direct gagnant

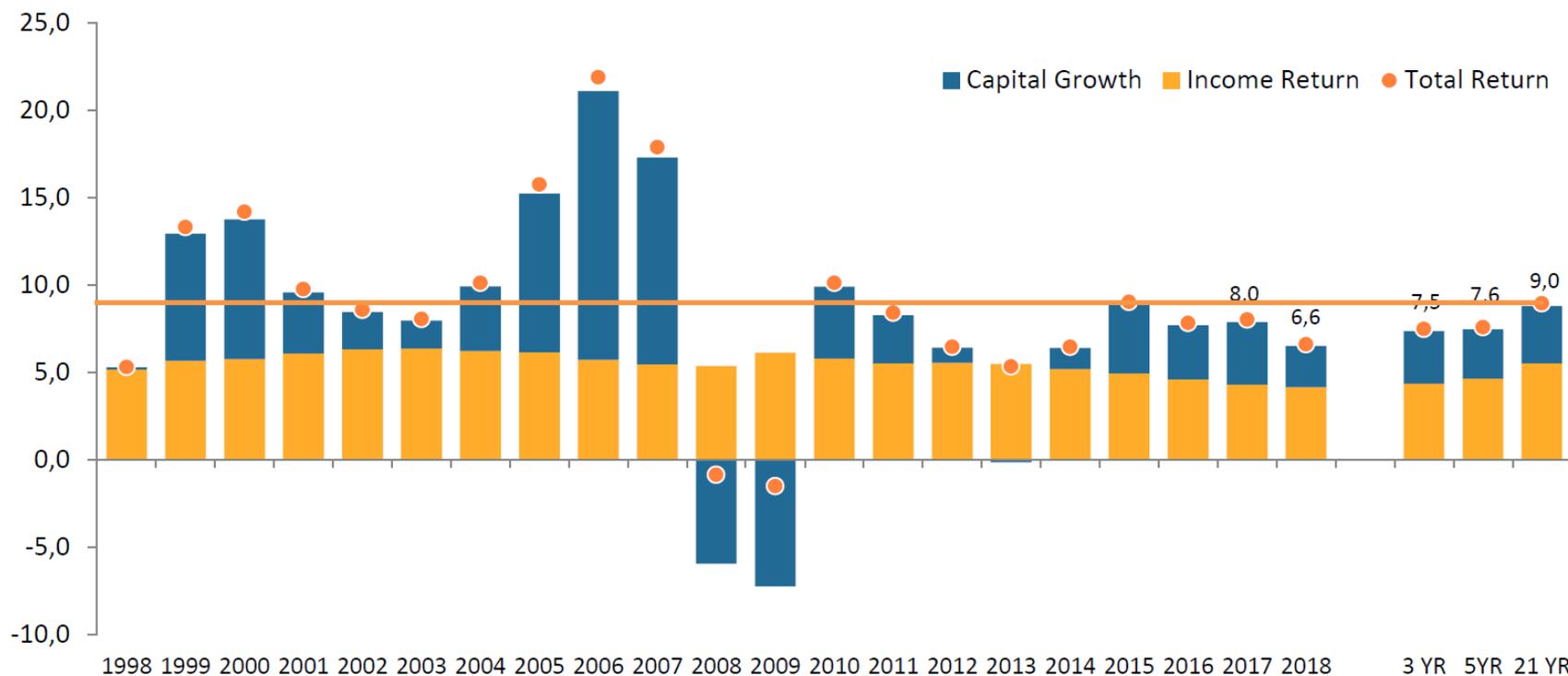


Source : IEIF



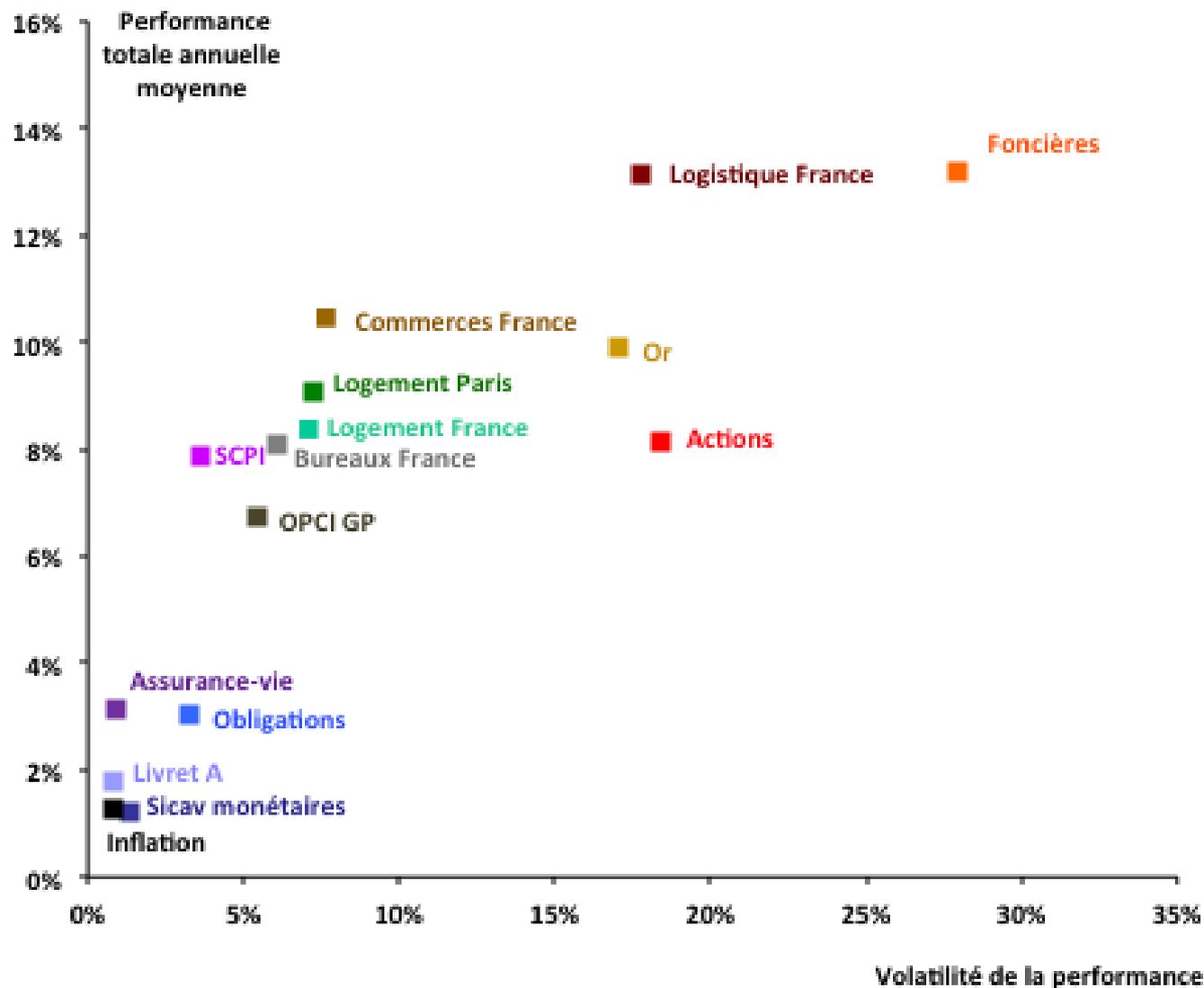
# Une performance robuste sur longue période

TOTAL RETURN HISTORY FOR FRANCE TO DECEMBER 2018  
ANNUALIZED STANDING INVESTMENTS

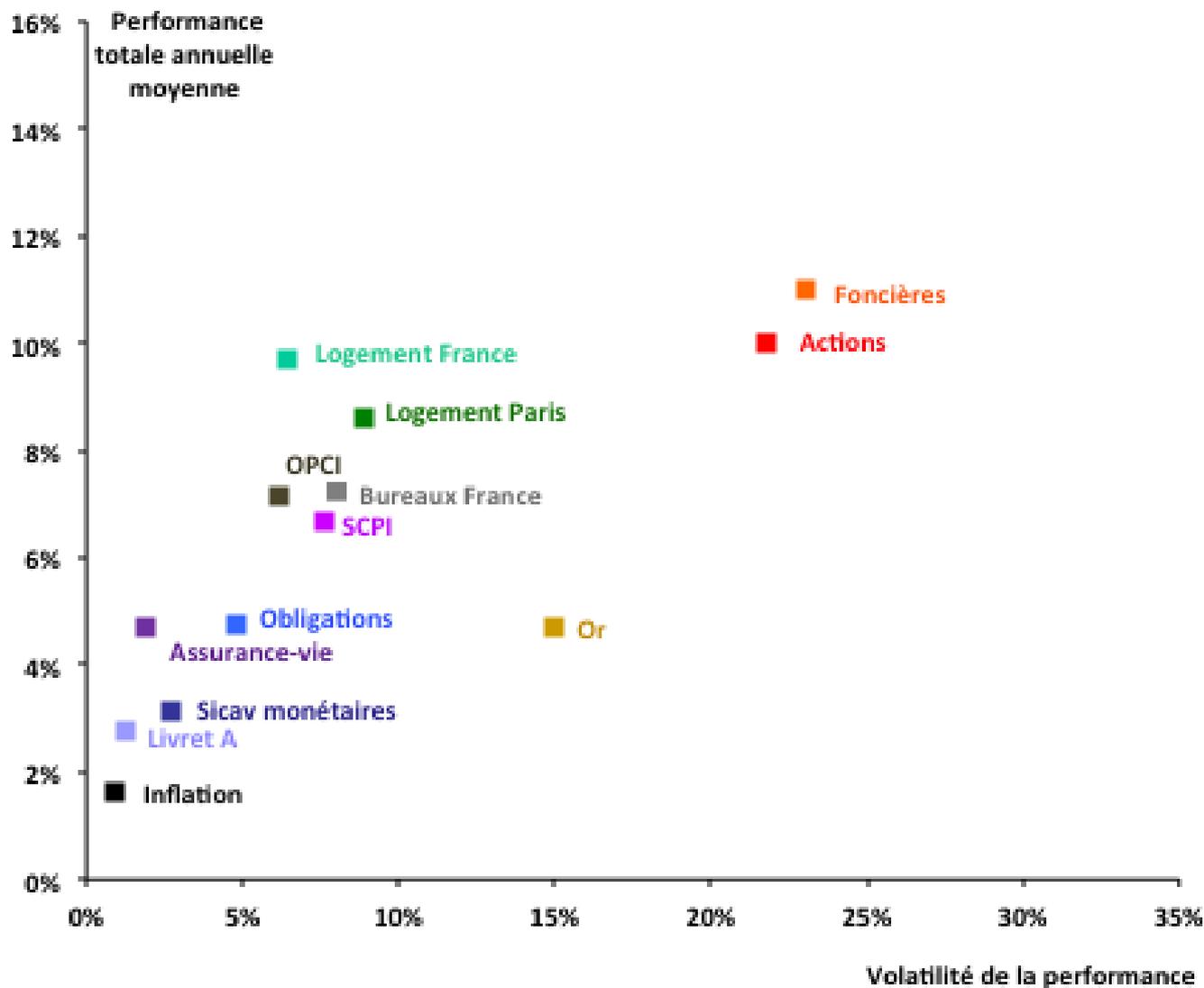


Source : MSCI

# Couple risque / rentabilité sur 15 ans (2003-2018)



# Couple risque / rentabilité sur 30 ans (1988-2018)

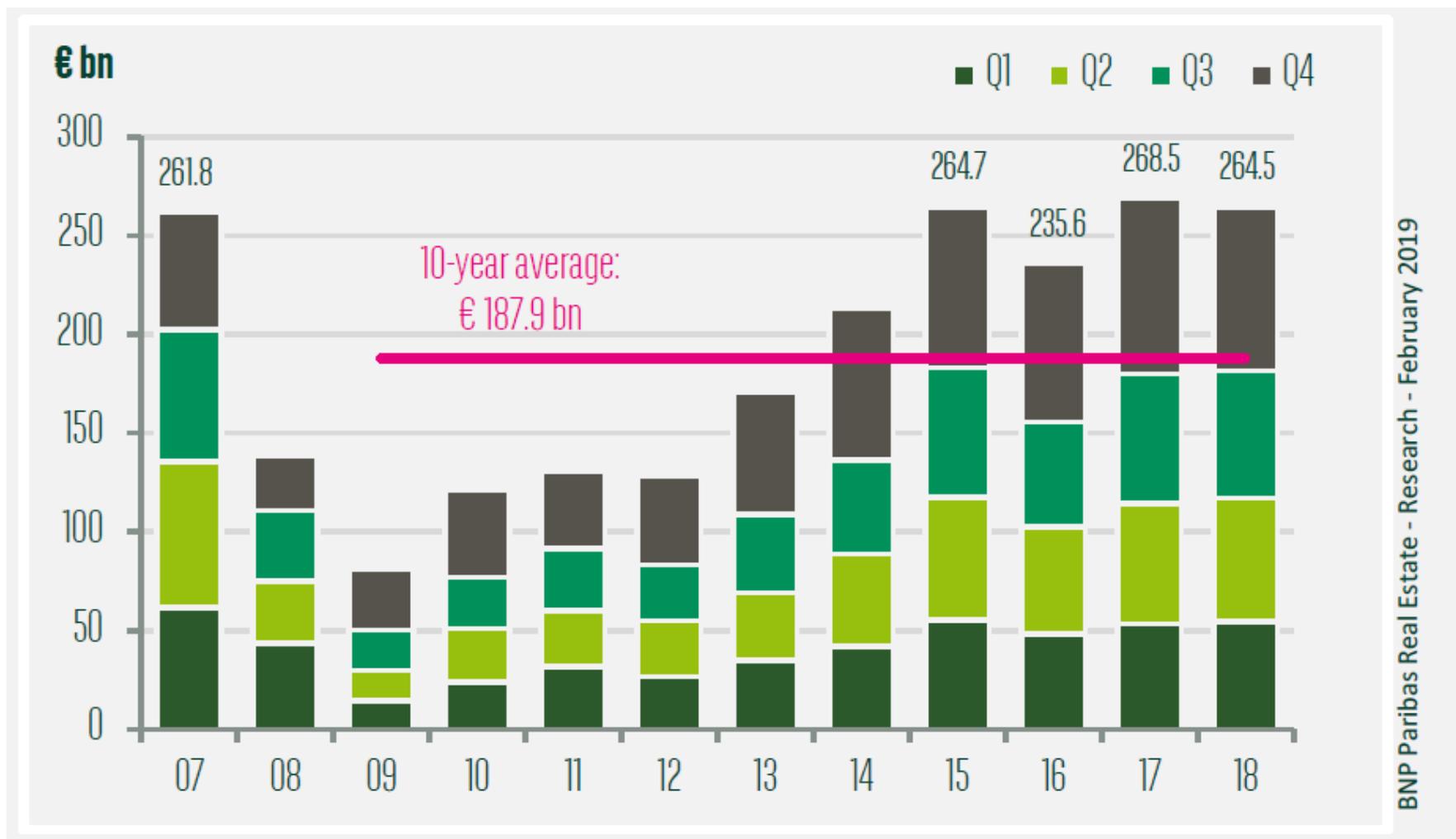


Source : IEIF

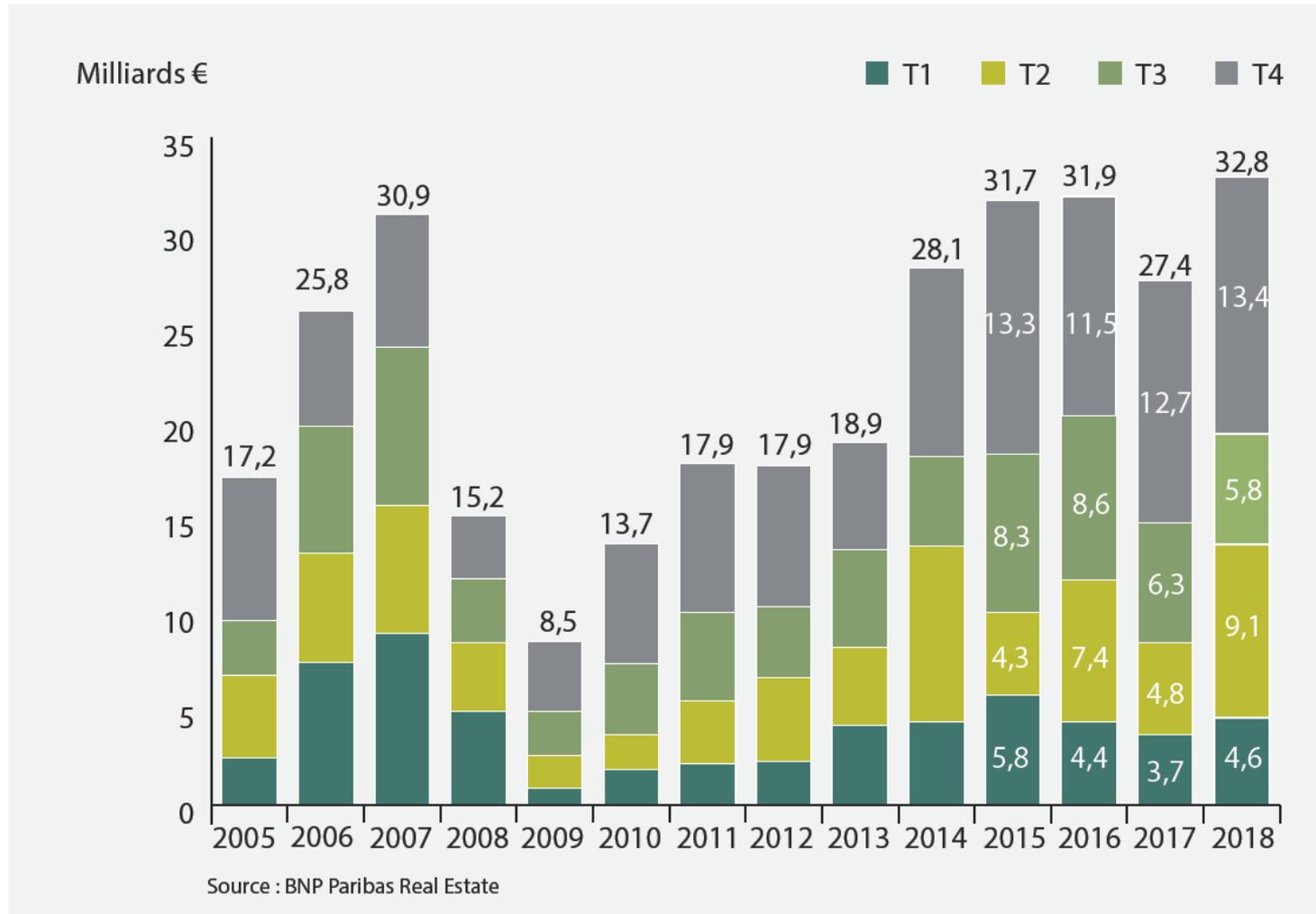
# Des volumes d'investissement très élevés



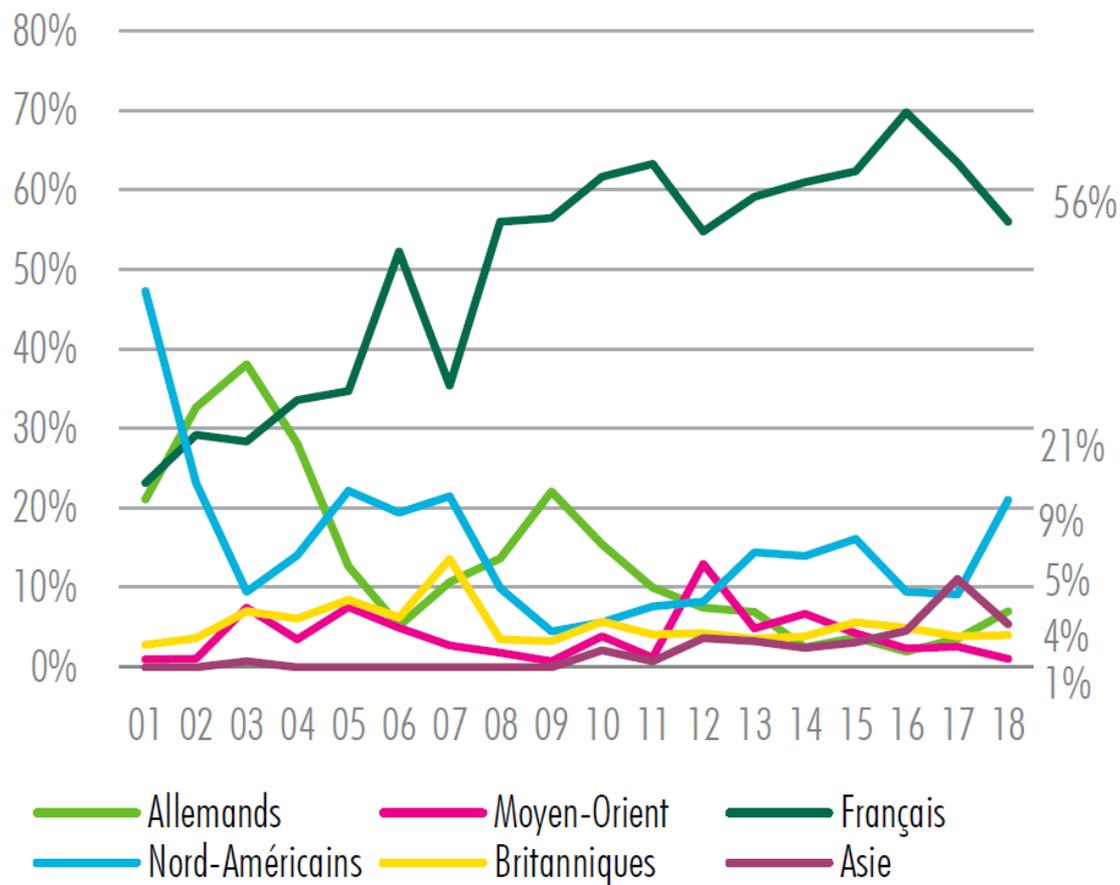
# Des volumes d'investissement au plus haut en Europe...



BNP Paribas Real Estate - Research - February 2019



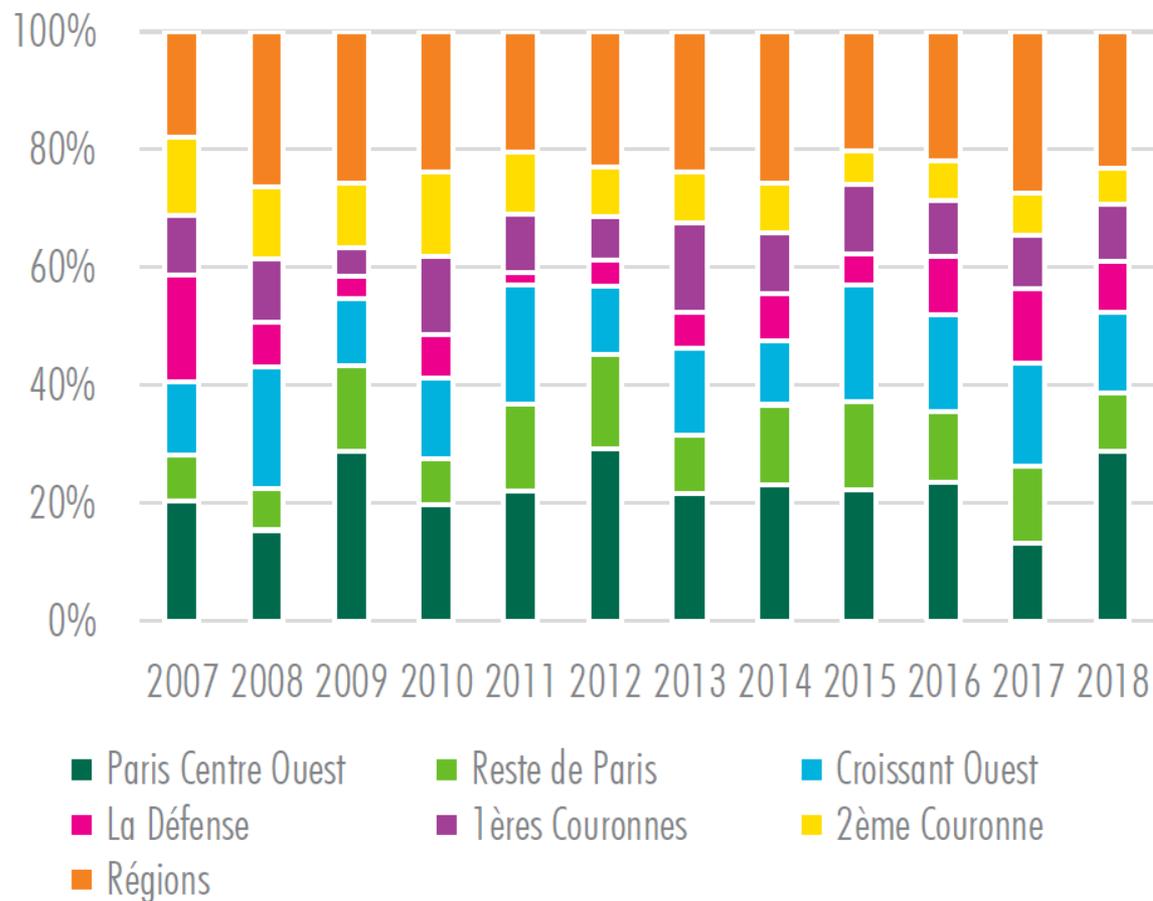
# Investissement en immobilier d'entreprise - France



En volumes

Source : CBRE Research

# Investissement en immobilier d'entreprise - France



En volumes, hors portefeuilles non localisés

Source : CBRE Research

# Taux de rendement comparés : au plus bas depuis 2007

Bureaux Paris Centre Ouest	3,00 % - 4,25 %
Bureaux La Défense	4,15 % - 5,75 %
Bureaux Croissant Ouest	3,45 % - 7,25 %
Bureaux 1 <sup>ères</sup> Couronnes	3,90 % - 8,50 %
Bureaux 2 <sup>ème</sup> Couronne	5,65 % - 11,00 %
Bureaux Régions	4,00 % - 7,35 %
Logistique classe A France	4,50 % - 5,75 %
Locaux d'activités France	5,50 % - 8,00 %
Parcs d'activités France	5,50 % - 8,00 %
Boutiques France emplacements n°1	2,75 % - 5,75 %
Centres commerciaux France	3,50 % - 6,50 %
Parcs d'activités commerciales France	4,50 % - 9,00 %

\* Actifs de qualité, loués aux conditions de marché

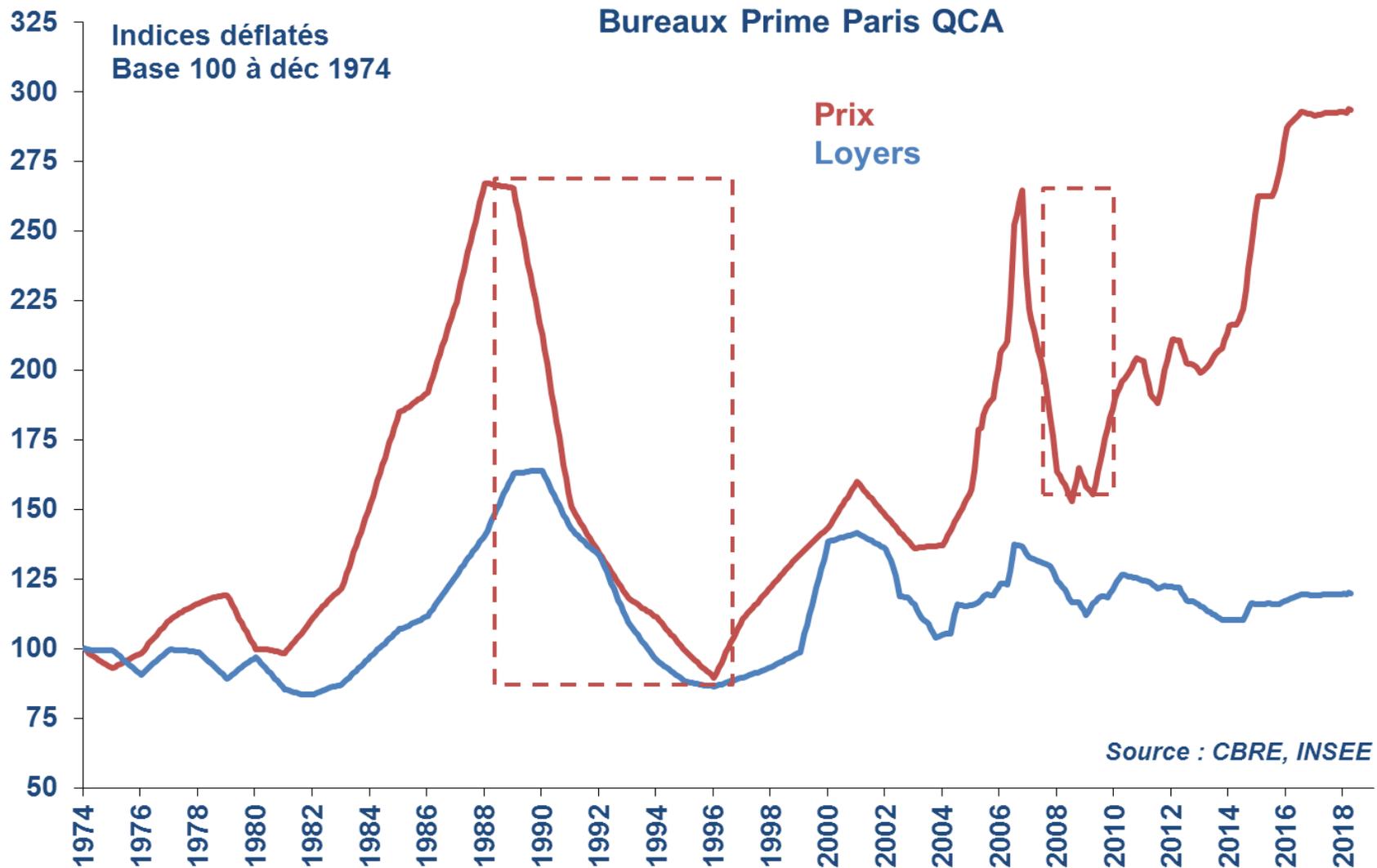
Grille établie en partie à dire d'experts (Capital Markets, Valuation, Etudes et Recherche), sachant qu'il n'existe pas systématiquement de références pour chaque catégorie

Source : CBRE Research

# L'immobilier est-il trop cher ?

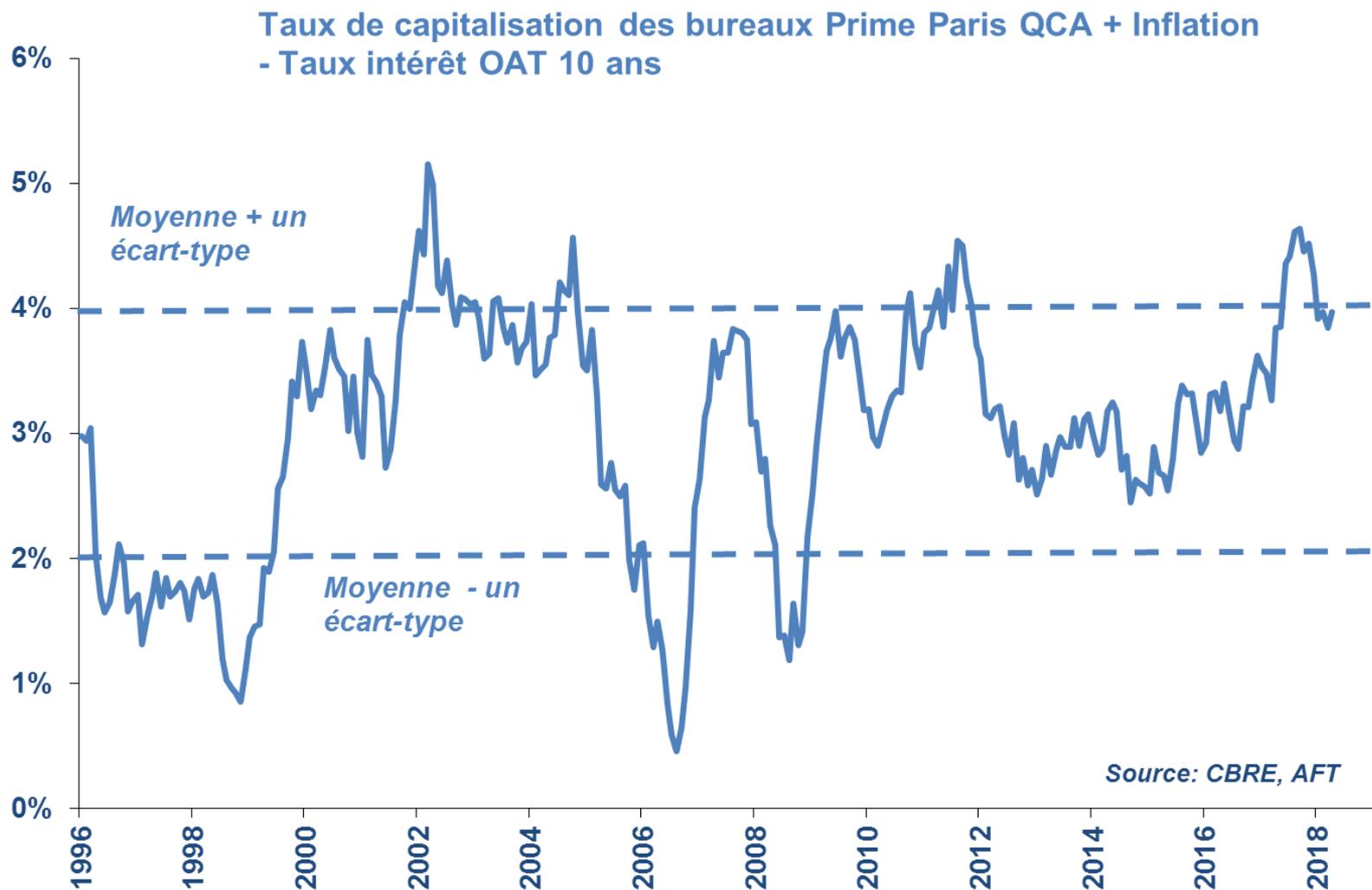


# Marché immobilier France : prix des bureaux à un plus haut en termes réels



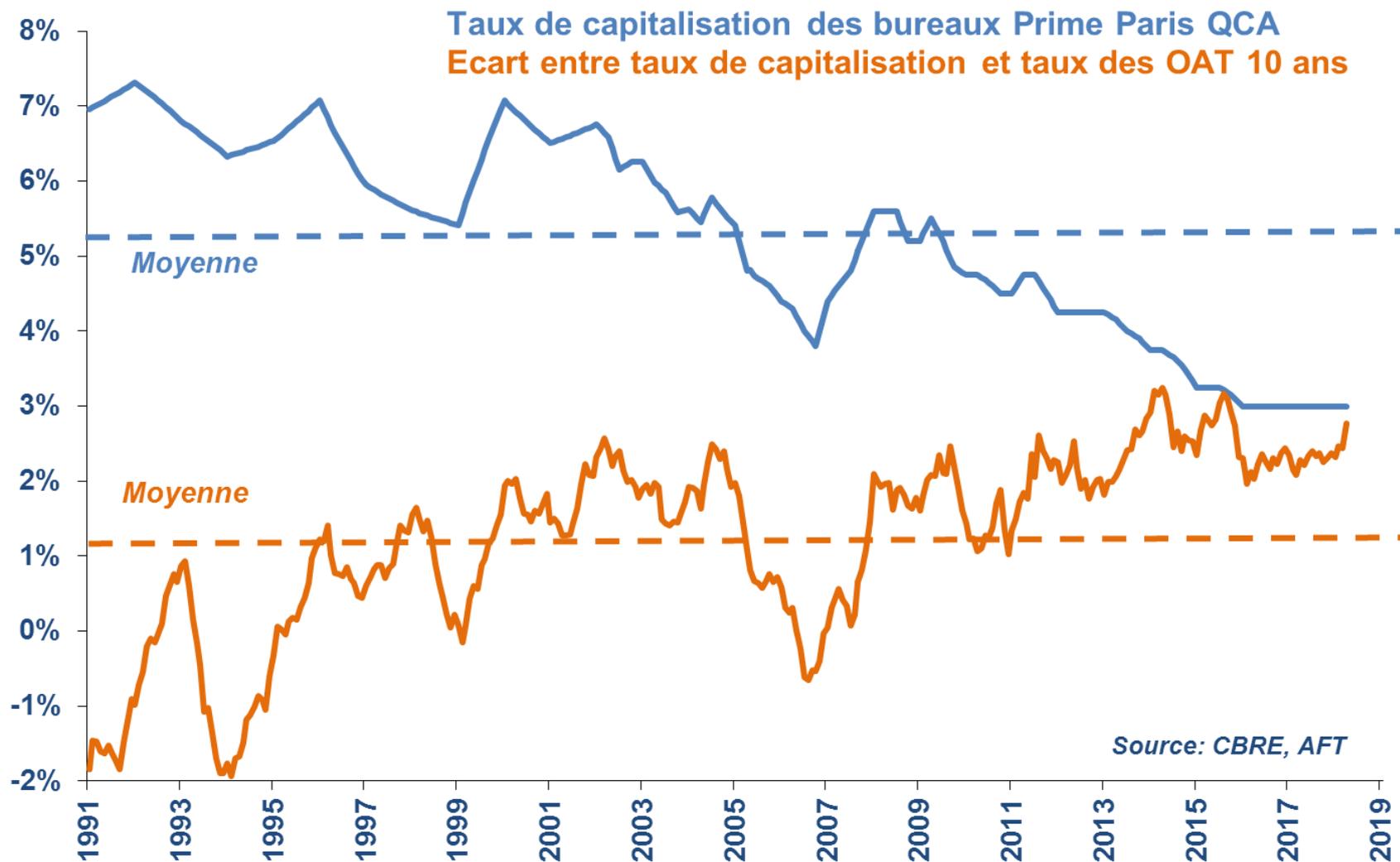
# Marché immobilier France : une prime de risque très élevée

Depuis la fin de la crise immobilière des années 1990



# Marché immobilier France : écart à la moyenne grandissant

Depuis la fin de la période inflationniste (inflation moyenne sur 10 ans < 5%)



**Merci de votre attention**



# —ASPIM

ASSOCIATION FRANÇAISE  
DES SOCIÉTÉS  
DE PLACEMENT IMMOBILIER

## Point sur la situation des fonds immobiliers

Julien Mauffrey  
Directeur des études de l'ASPIM



# LES FONDS IMMOBILIERS NON COTÉS

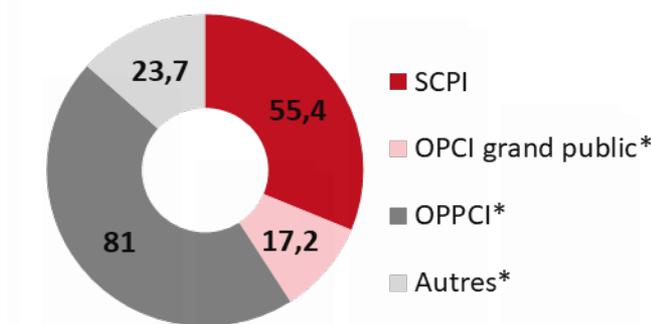
## Première place de l'immobilier d'investissement en France

Encours des grands investisseurs immobiliers français au 31 décembre 2017 (Md€)



\* Total des investissements directs et indirects, y compris participations dans des FIA et SIIC – Sources : ASPIM / AMF, FFA et IEIF

Encours estimés des FIA en immobilier non coté par véhicule au 31 décembre 2018 (Md€)

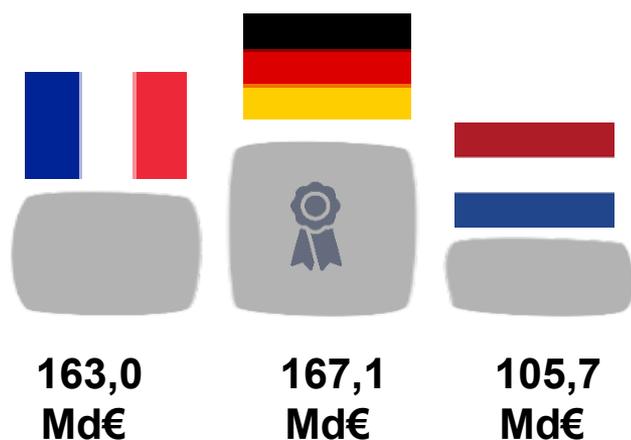


\* Estimations ASPIM – Sources : ASPIM / AMF, IEIF

# LES FONDS IMMOBILIERS NON COTÉS

## Poids économique en Europe

2<sup>e</sup> marché européen  
en termes d'encours



La plus forte croissance  
parmi le top 5 du marché

Pays du Top 5	Croissance annuelle moyenne de l'encours (2014-2017)
France	+21%
Luxembourg	+19%
Allemagne	+9%
Pays-Bas	+7%
Italie	+1%
<b>Europe entière</b>	<b>+17%</b>

Sources : EFAMA, ASPIM / IEIF, AMF - \* FIA par objet exclus du calcul. Pour les Pays-Bas, calcul sur la période 2015-2017.

# LE MARCHÉ DES SCPI EN 2018

## Les chiffres clés

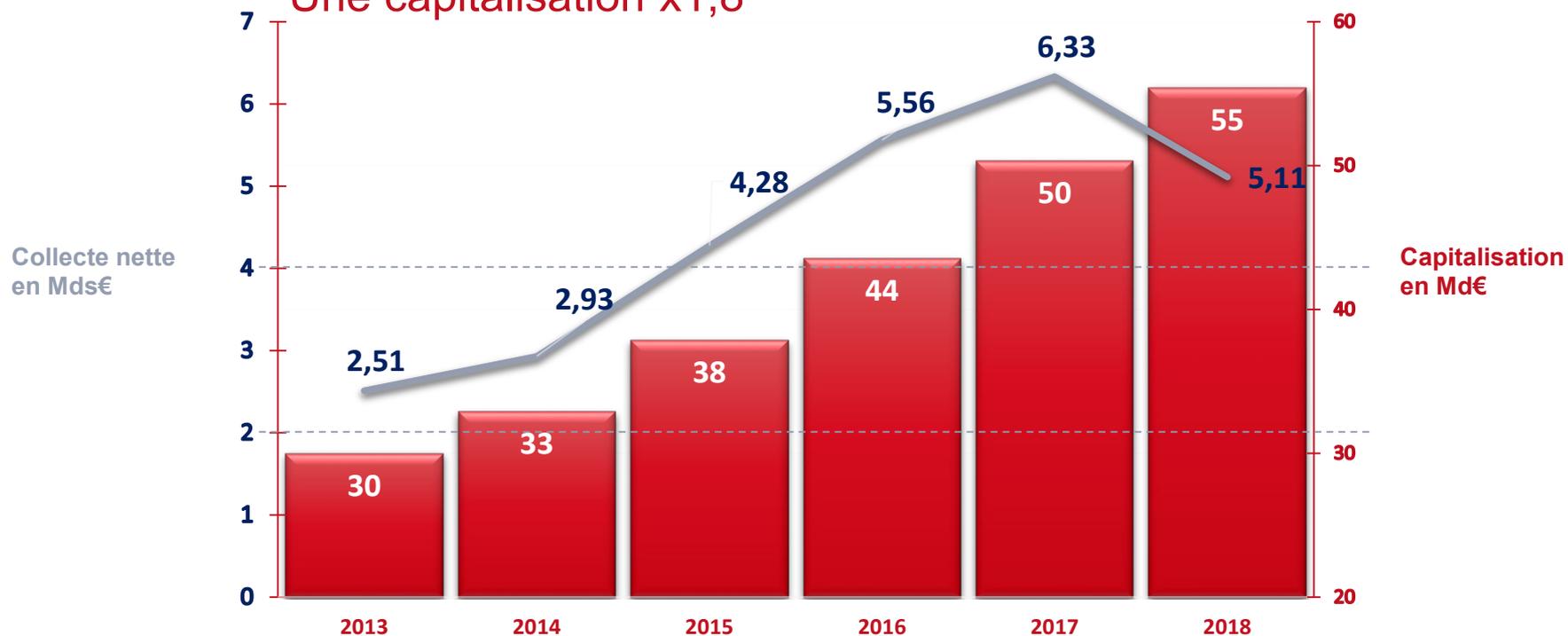
	2018	Vs 2017
Capitalisation	55,4 Mds€	+10%
Nombre de SGP	31	+1
Nombre de SCPI	175	-6
Collecte brute	6,5 Mds€	-9,9%
Marché secondaire	1,1 Mds€	+29,8%
Collecte nette	5,1 Mds€	-19,3%
Taux de distribution	+4,35%	-8 bps
VPM	+0,82%	-106 bps

Source IEIF

# COLLECTE NETTE ET CAPITALISATION

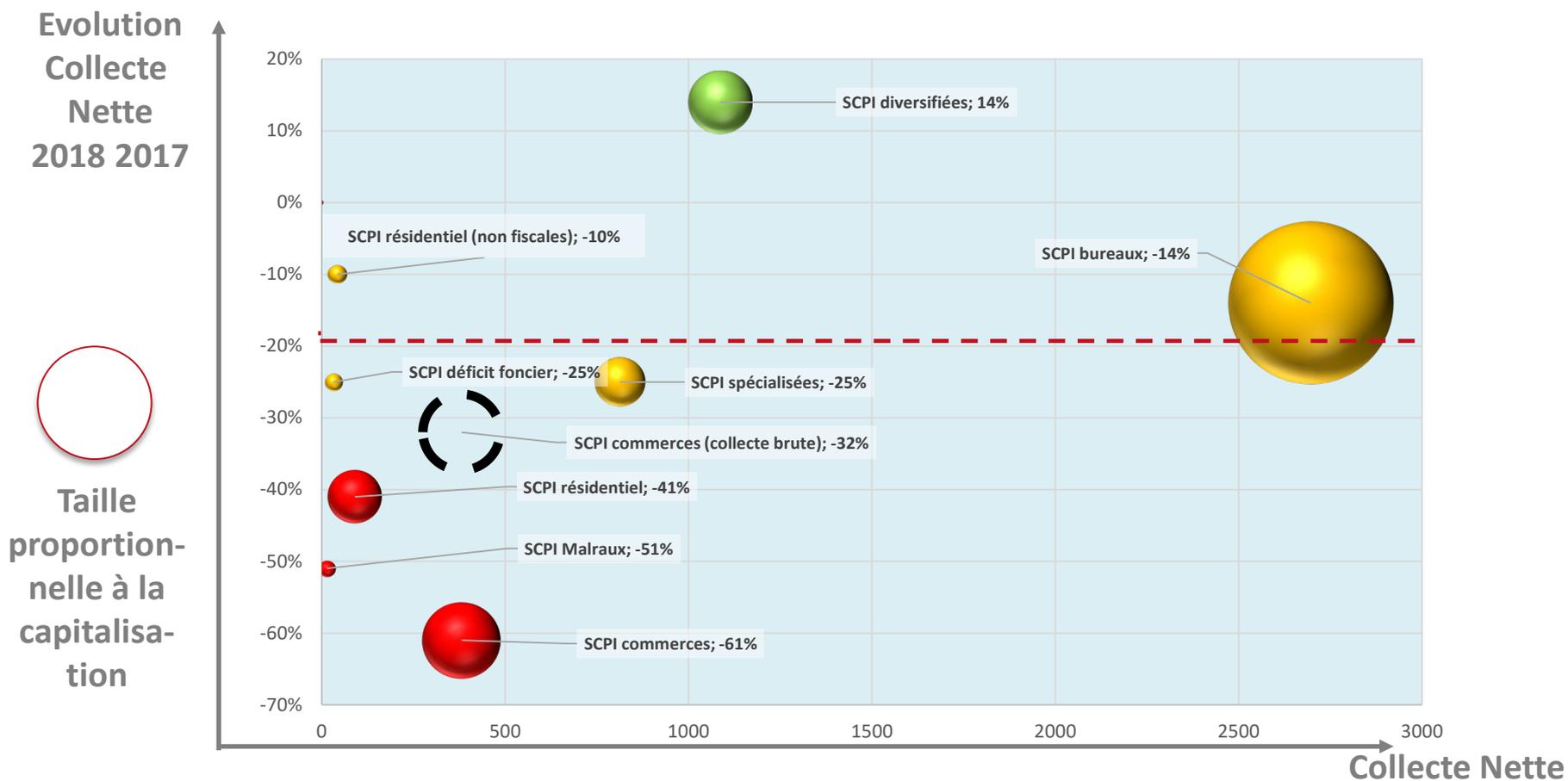
Forte dynamique des 5 dernières années

**Une collecte x2**  
**Une capitalisation x1,8**



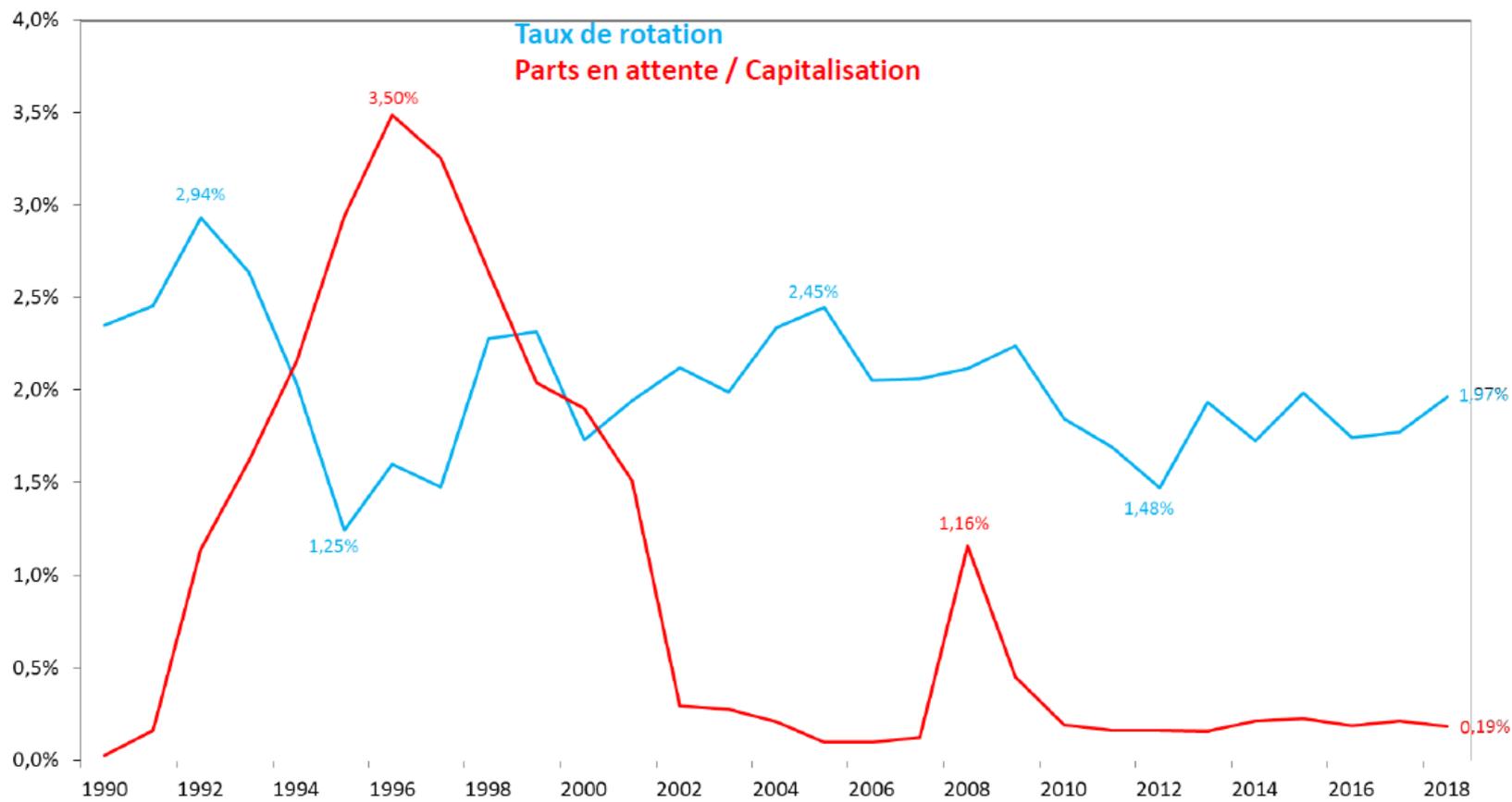
# COLLECTE NETTE EN 2018

## Evolution de la collecte par catégorie de SCPI



# MARCHÉ SECONDAIRE EN 2018

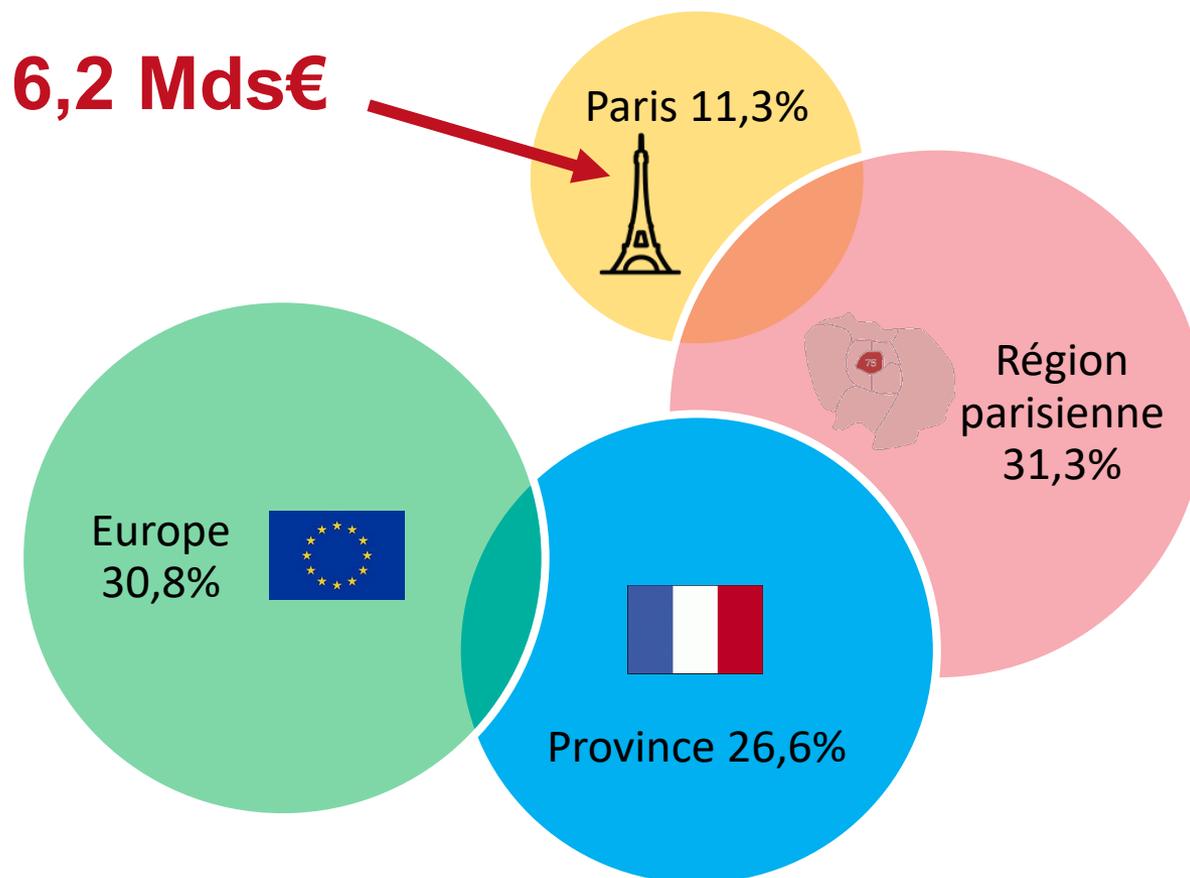
## Le taux de rotation se maintient sous les 2%



Source IEIF

# INVESTISSEMENT DES SCPI EN 2018

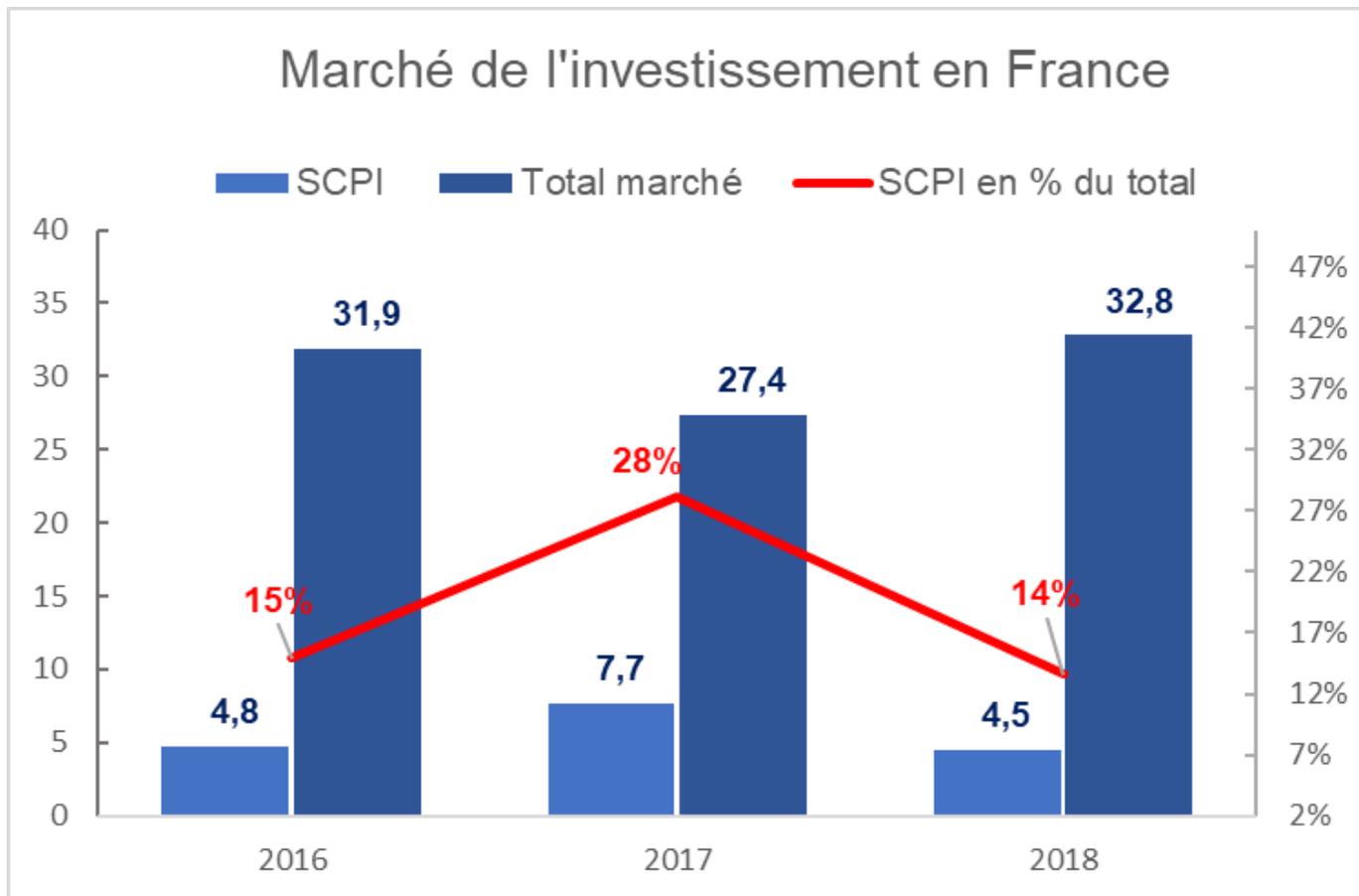
6,2 milliards d'euros investis en France et en Europe



Source IEIF

# INVESTISSEMENT DES SCPI EN 2018

## Les SCPI sont très actives sur le marché français

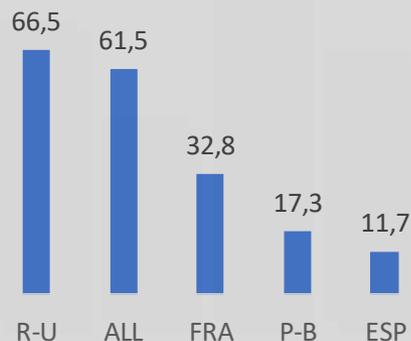


Source Cushman & Wakefield

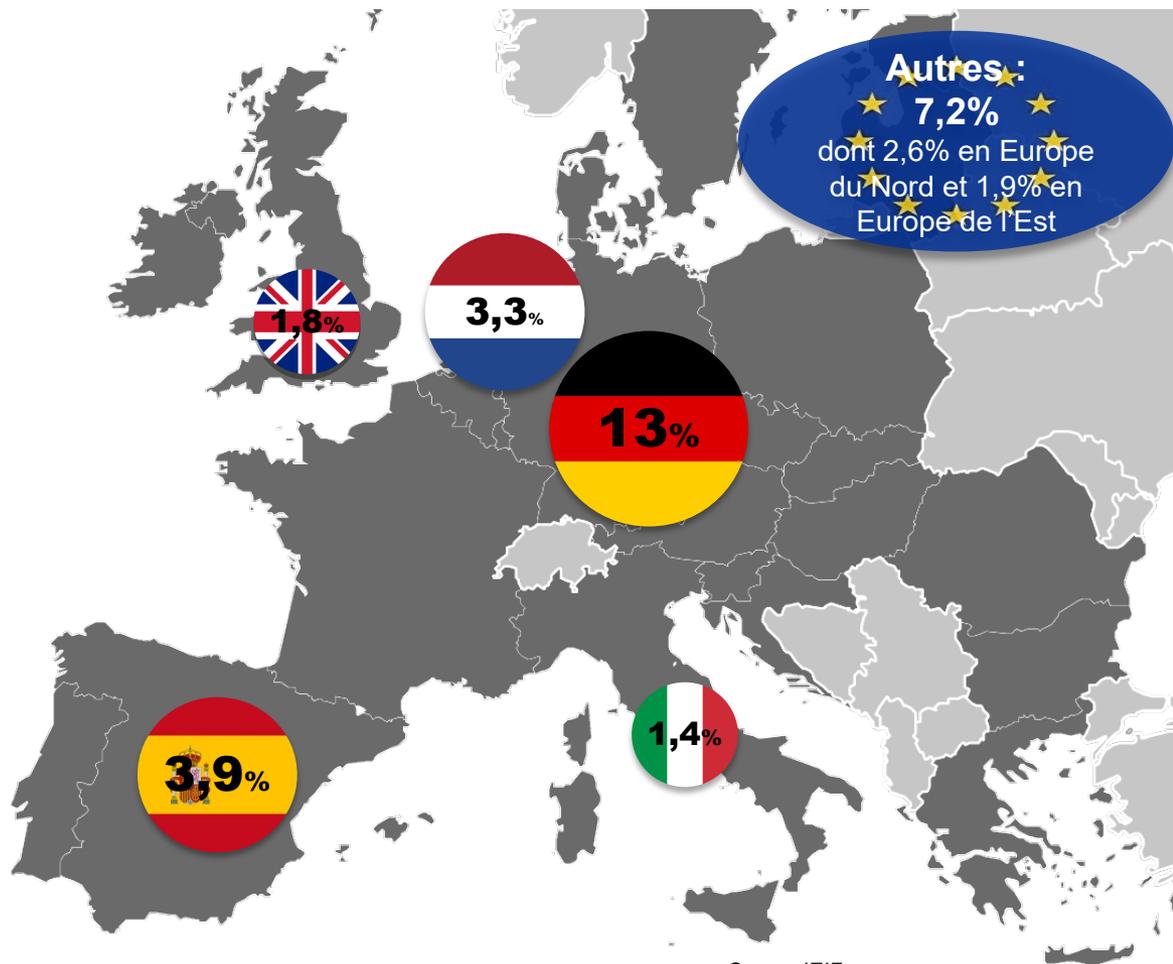
# INVESTISSEMENT DES SCPI EN 2018

## 31% des investissements hors frontière 2018

Tailles des principaux marchés d'investissement en Immobilier Commercial en 2018



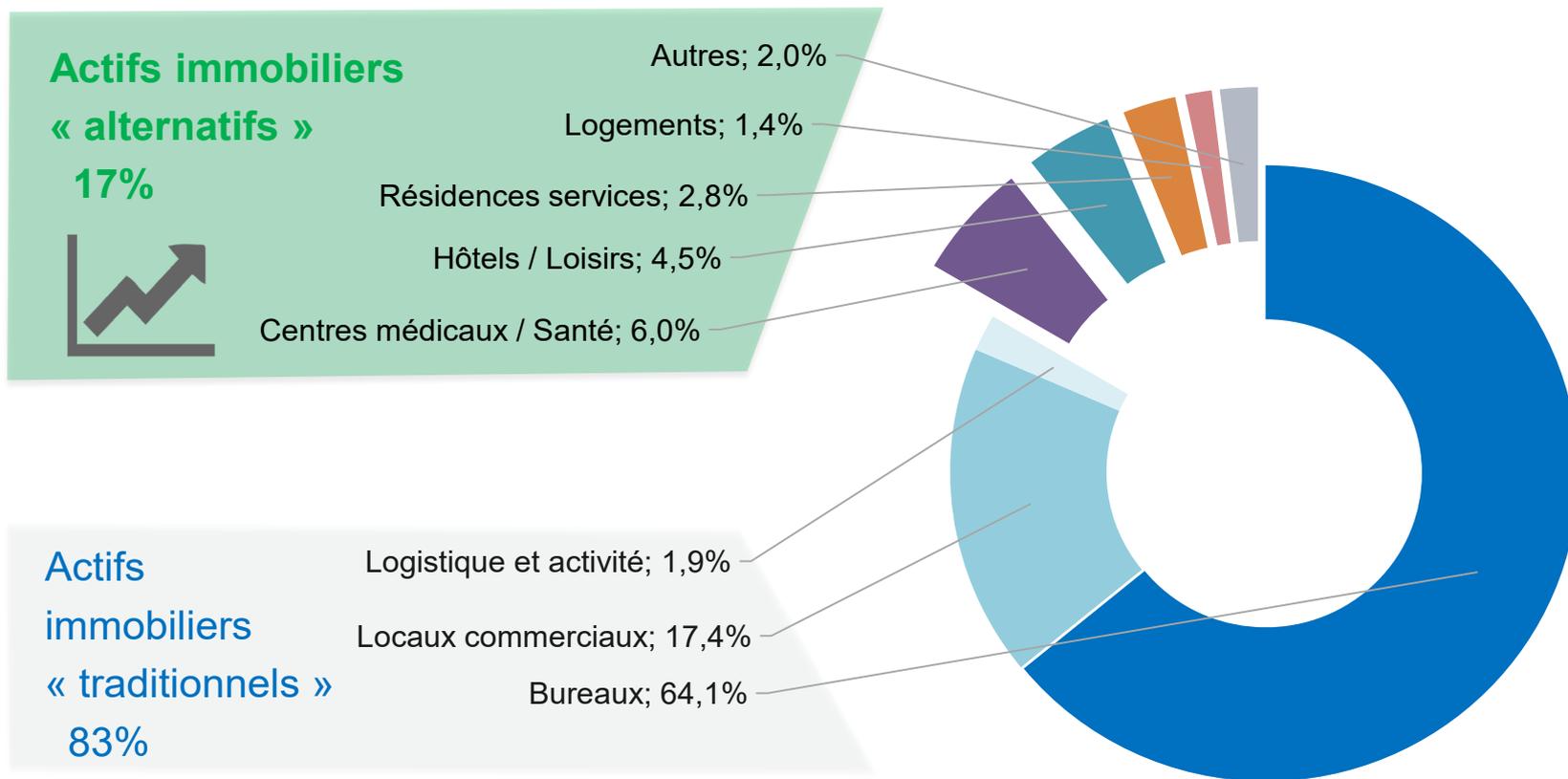
Source : BNP RE



Source IEIF

# MARCHÉ DES SCPI

L'immobilier alternatif progresse (17% en 2018 contre 10% en 2017)



Source IEIF

# MARCHÉ DES SCPI

## Performance

Catégories de SCPI	Taux de distribution (DVM)		Variation du prix (VPM)	
	2018	vs 2017	2018	vs 2017
SCPI bureaux	4,18%	- 14 bps	0,80%	-124 bps
SCPI commerces	4,48%	- 5 bps	0,09%	- 96 bps
SCPI spécialisées	4,61%	-33 bps	3,48%	+123 bps
SCPI diversifiées	5,30%	+25 bps	0,70%	-125 bps
<b>SCPI Immobilier d'entreprise</b>	<b>4,35%</b>	<b>-8 bps</b>	<b>0,82%</b>	<b>-106 bps</b>

Source IEIF

# MARCHÉ DES SCPI

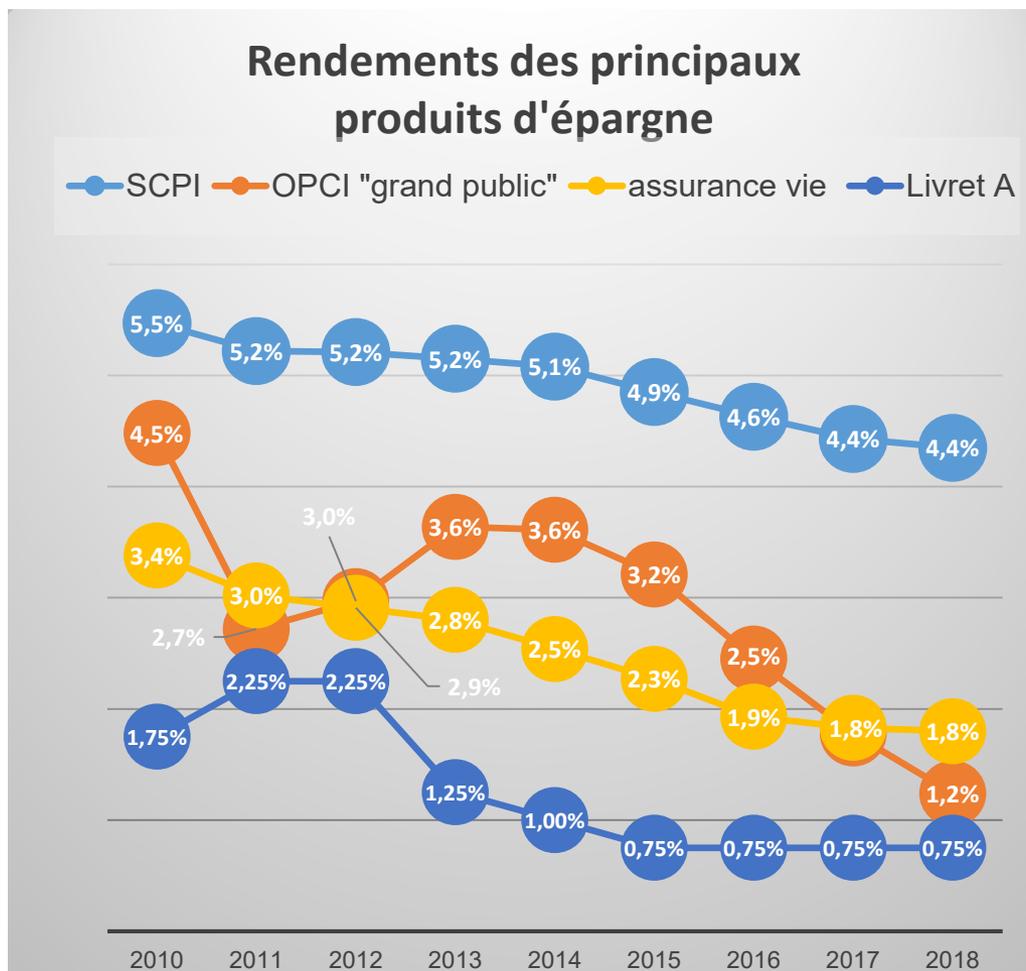
## Les SCPI les plus performantes

	DVM	VPM
Catégorie de SCPI	% dans le 1er quartile	% dans le 1er quartile
SCPI bureaux	9%	23%
SCPI commerces	25%	25%
SCPI spécialisées	5%	<b>50%</b>
SCPI diversifiées	<b>46%</b>	19%

ASPIM sur la base de données IEIF

# MARCHÉ DES SCPI

Performance : prime de risque de + 364 bps



# PERSPECTIVES 2019

## Un contexte toujours favorable aux SCPI

---

### ▶ **Marché français des bureaux parfaitement orienté au T1 2019**

- Paris : taux de vacance historiquement bas , hausse des loyers.
- Région : 260 000 m<sup>2</sup> de bureaux commercialisés (+4%), hausse des loyers.

### ▶ **Un marché de l'investissement qui restera dynamique en 2019**

- Dynamisme en région : déjà 530M€ investis au premier trimestre 2019
- Poursuite des investissements de SCPI en Europe

### ▶ **Un environnement financier et immobilier favorable**

- Baisse du taux OAT 10 ans début 2019 : de 0,71% (31/12) à 0,34% (9/5)
- Scénario principal d'une stabilisation des taux de rendement (bureaux)
- Mauvaise performance comparative des marchés financiers fin 2018



ASSOCIATION FRANÇAISE  
DES SOCIÉTÉS  
DE PLACEMENT IMMOBILIER

# Panorama réglementaire et fiscal

## Sommaire

### **Introduction**

Cyril Karam (ASPIM)

### **Table ronde juridique et réglementaire**

Eva Bounik (Immovalor Gestion) et Rodolphe Neil (HSBC Reim)

### **Table ronde fiscale**

Florence Leroux (AEW-Ciloger)

# —ASPIM

ASSOCIATION FRANÇAISE  
DES SOCIÉTÉS  
DE PLACEMENT IMMOBILIER

## Table ronde juridique et réglementaire

Eva Bounik (Immovalor Gestion)  
Rodolphe Neil (HSBC Reim)

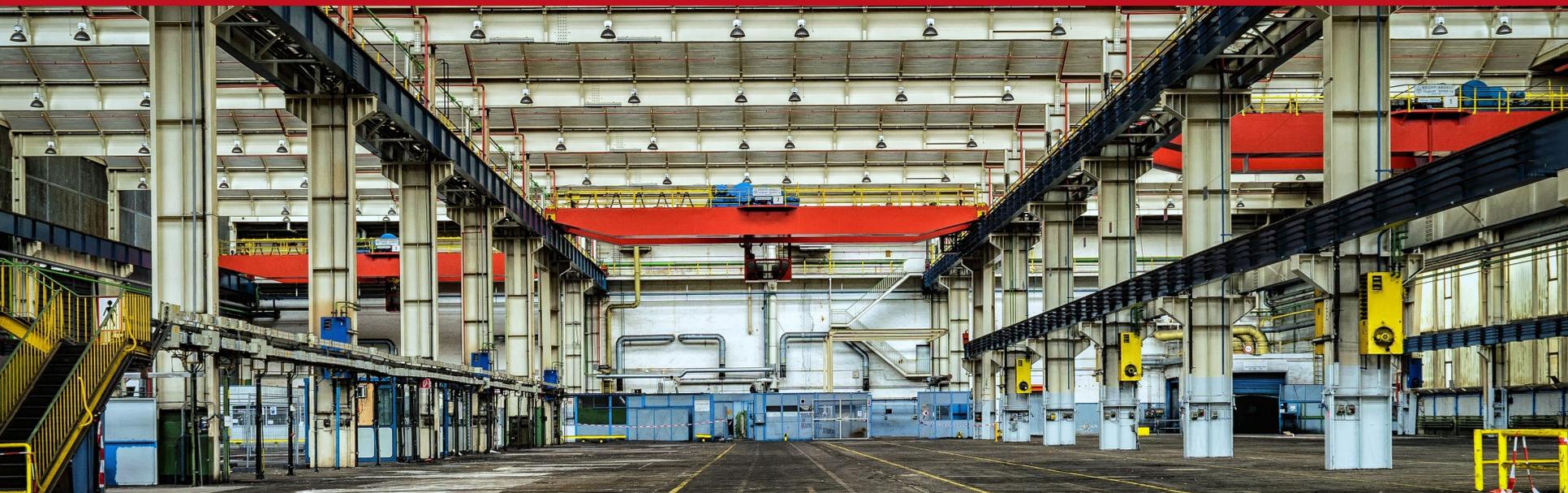


# —ASPIM

ASSOCIATION FRANÇAISE  
DES SOCIÉTÉS  
DE PLACEMENT IMMOBILIER

## Table ronde fiscale

Florence Leroux (AEW-Ciloger)



# —ASPIM

ASSOCIATION FRANÇAISE  
DES SOCIÉTÉS  
DE PLACEMENT IMMOBILIER

## Evolution du secteur et des métiers

Isabelle Rossignol (AEW-CILOGER)

Florence Dourdet-Franzoni, (UNOFI-Gestion d'Actifs)



—ASPIM

---

ASSOCIATION FRANÇAISE  
DES SOCIÉTÉS  
DE PLACEMENT IMMOBILIER

# Questions de la salle



# —ASPIM

ASSOCIATION FRANÇAISE  
DES SOCIÉTÉS  
DE PLACEMENT IMMOBILIER

## Conclusion

**Véronique Donnadiou**  
Déléguée générale de l'ASPIM

