

Comprendre l'immobilier & l'OPCI

Accès
aux
rubriques

- › Secteur économique majeur
- › Placements préférés
- › Pierre ou papier
- › Entreprise
- › Résidentiel
- › Commerce
- › OPCI

L'immobilier est un terme générique, définissant et incluant toute activité commerciale ou privée ayant trait aux biens immobiliers.

Le terme désigne communément les activités de gestion et transaction (acquisition/vente/location) s'opérant sur ces biens, mais il touche également de nombreuses activités connexes telles que :

- le logement ;
- la construction ;
- la promotion ;
- le conseil ;
- l'urbanisme ;
- l'architecture ;
- la gérance
etc.





L'immobilier, secteur majeur de l'économie

2





■ L'immobilier représente plus du **quart du patrimoine*** global de la France, estimé à 9 277 milliards d'euros.

■ **Il est réparti de façon inégale** : plus de 80% est constitué par de l'immobilier résidentiel et le reste est constitué par de l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, entrepôts, hôtels, etc.) et de l'immobilier public (écoles, hôpitaux, gares, etc.).

■ **La valeur du patrimoine immobilier a été multipliée par 13 depuis 1978.**

■ **Il emploie plus de 2 millions de personnes** et la construction concentre à elle seule 88 % des effectifs du secteur immobilier.

■ L'immobilier est également le premier poste de dépenses des ménages et l'un des premiers des entreprises (loyers, taxes, charges, remboursement d'emprunt).

■ Derrière le secteur public, l'immobilier est le deuxième secteur créateur de valeur ajoutée, c'est-à-dire de richesse. Il est à noter qu'il peut aussi être un secteur destructeur de richesse dans les périodes de crise.

* Le « patrimoine » est défini ici comme l'addition de l'ensemble des actifs (financiers et non financiers) des acteurs économiques français.

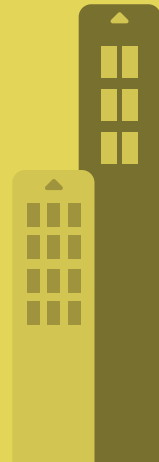
L'immobilier s'entend ici comme la somme des « bâtiments » et des « terrains bâtis ».

Sources : Les analyses de l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, septembre 2012. Toutes les données sont à fin 2011. Reuters, « France : les mises en chantier et les permis de construire en nette hausse en 2011 », 31/01/2012.



L'immobilier, l'un des placements préférés des français

4





■ Du point de vue fiscal, l'immobilier peut sous certaines conditions présenter des **avantages capables de minorer les revenus fonciers ou impôts sur le revenu** (lois Scellier, Malraux, Duflot notamment)

■ Il constitue également une **carte maîtresse pour la retraite** : une fois son crédit remboursé partiellement grâce aux loyers, l'épargnant peut profiter de ses revenus locatifs.

Perçues régulièrement, ces sommes deviennent alors des revenus complémentaires pour, par exemple, améliorer sa retraite.

Toutefois, il est aussi un placement taxable, très encadré et réglementé (encadrement des loyers, imposition des revenus et plus-values, etc.).

■ L'immobilier revêt pour les particuliers **un statut de valeur refuge** (actif tangible) mais peut aussi être considéré comme une valeur de rendement (revenus locatifs et plus-values de cessions).

Il est également particulièrement apprécié des épargnants car l'investissement immobilier (résidence principale, secondaire ou investissement locatif) est **l'un des rares à pouvoir s'effectuer à crédit**, contrairement à toutes les autres formules de placements mobiliers (actions, OPCVM, obligations, etc.).

Il peut offrir aux investisseurs une véritable **diversification immobilière** : immobilier direct, pierre-papier, immobilier coté, immobilier résidentiel ou d'entreprise. Il est à noter néanmoins que cette **diversification est limitée dans un cas d'investissement en biens réels**, sauf à disposer d'importantes sommes à investir.



Pierre ou Papier ?

6





■ Il existe plusieurs manières d'investir dans l'immobilier : en direct ou via la « **pierre-papier** », c'est-à-dire via toutes les formes de placements financiers ayant l'immobilier pour support.

	Investir dans l'immobilier en direct en devenant propriétaire d'un logement par exemple	Investir dans de l'immobilier résidentiel ou d'entreprise au travers d'un produit financier
Principaux avantages	<ul style="list-style-type: none">- Contrôle et liberté totale dans la prise de décision (acquisition, gestion, cession)	<ul style="list-style-type: none">- Ticket d'entrée modéré- Diversification des biens (immobilier direct, indirect, immobilier résidentiel de bureaux, de commerces...)- Positionnement sur de nouveaux marchés (au niveau géographique par exemple)- Diversification des risques
Principales contraintes	<ul style="list-style-type: none">- Nécessité de disposer de fonds importants- Liquidité à la revente- Accès difficile au marché de l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, entrepôts, actifs de santé, hôtels, etc.)- Gestion du bien immobilier contraignante (négociation avec les locataires, travaux, opération d'acquisition ou de vente)	<ul style="list-style-type: none">- Importance du choix du gérant dans la gestion des supports financiers et des sous-jacents immobiliers : maîtrise des différentes problématiques immobilières (fiscalité, urbanisme, droit immobilier, etc.) et financières, visibilité et proximité avec le marché immobilier et ses acteurs, une expérience acquise sur le long terme- Délégation de la stratégie d'investissement et de gestion- Frais de gestion et d'exploitation du véhicule- Risque de liquidité- Corrélation plus importante aux marchés actions et de dette immobilière.



■ A titre d'exemple, les Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC), les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) et, plus récemment, les Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI) font partie de l'univers de la pierre-papier.
















Ils offrent **l'avantage de déléguer la gestion contraignante de biens immobiliers tout en conservant des performances de placements intimement liées à l'évolution des actifs immobiliers** (avec une spécificité pour les foncières cotées, du fait de leur forte corrélation aux marchés financiers).

■ La plupart des SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées) investissent dans l'immobilier d'entreprises (bureaux, commerce, logistique, santé, hôtels...) et sont cotées en Bourse sous forme d'actions.

■ Les SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilier) sont des sociétés ayant pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elles investissent dans l'immobilier physique en direct.

■ Les OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier) se distinguent des SCPI par une plus grande liberté en matière de diversification possible au sein du patrimoine immobilier physique (typologie, localisation) et d'instruments financiers cotés (actions, obligations).



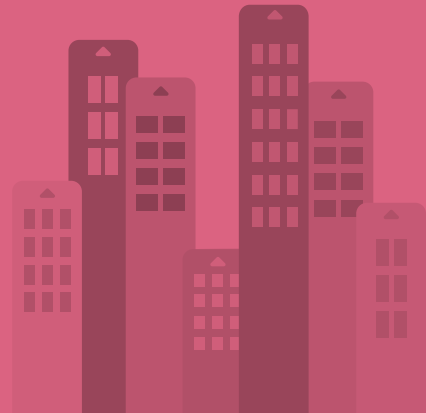
	SIIC	SCPI	OPCI
Diversification des risques immobiliers			
Faiblesse de la volatilité			
Liquidité / Disponibilité			
Valorisation régulière et corrélée au sous-jacent			
Exposition au sous-jacent immobilier			

Source : AXA Real Estate



L'immobilier d'entreprise

10





■ L'immobilier d'entreprise regroupe **l'ensemble des bâtiments destinés à héberger l'activité des entreprises.**

■ Il se compose de **trois grandes classes d'actifs** classiques :

- **Les bureaux**, offrant l'espace de travail nécessaire aux collaborateurs ;
- **Les locaux d'activité**, comprenant notamment les entrepôts et les plates-formes logistiques, et qui sont destinés à concevoir, produire et stocker les marchandises ;
- **Les locaux commerciaux**, permettant d'accueillir le client, et qui comprennent aussi bien les petits commerces en pied d'immeubles que les centres commerciaux.





■ Le marché de l'immobilier d'entreprise est **essentiellement un marché de locataires (utilisateurs) et de propriétaires non occupants (investisseurs)**.

■ L'immobilier d'entreprise en Ile-de-France

- **1^{er} marché européen, 2^e marché mondial** ;
- 55 millions de m² de bureaux - dont 6,8 millions de m² dans le Quartier Central des Affaires (Lyon : 5 millions de m² de bureaux) ;
- 10 millions de m² de commerces de plus de 1 000 m² ;
- 4 millions de m² de commerces de centre-ville.

Source : AXA RE à fin 2012

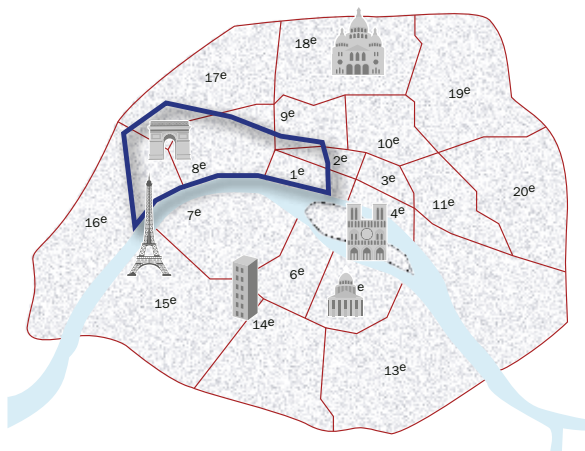




Quartier Central des Affaires

Chaque grande ville du monde possède un quartier qualifié de pôle commercial ou financier. A Paris, ce pôle est le Quartier Central des Affaires, appelé QCA. Il est composé du 8e arrondissement et d'une partie des 1er, 2e, 9e, 16e et 17e arrondissements. Le QCA constitue le pôle d'emplois le plus important et le plus dense de l'agglomération parisienne.

 Paris Quartier Central des Affaires





L'immobilier résidentiel

14





■ Destiné au logement, l'immobilier résidentiel **concerne des biens** (appartements, maisons, maisons de retraite...) **dans lesquels les individus choisissent de vivre tout ou partie de leur vie.**

■ Au sein de l'immobilier résidentiel, on peut distinguer :

- la **résidence principale** (où l'on réside plus de 8 mois par an) ;
- la **résidence secondaire ou occasionnelle** (qui sert de logement de villégiature pour des périodes de courtes durées : vacances, weekends...) ;
- les **logements individuels et les logements collectifs** (lesquels sont des ensembles qui comprennent au moins deux logements) ;
- les **logements neufs** (i.e. qui n'ont jamais été occupés) ;
- les **logements anciens**.

Selon leur segmentation, le niveau d'activité, le nombre de transactions... les prix à la vente diffèrent.

■ Le marché de l'immobilier résidentiel **subit constamment l'influence des politiques publiques notamment au travers des mesures :**

- **financières** (prêts bonifiés ou sans intérêts, allocations logement, subventions aux bailleurs sociaux...) ;
- **fiscales** (dispositifs d'incitation à l'investissement locatif, taxation des revenus fonciers et des plus values immobilières...) ;
- **juridiques** (règlements d'urbanisme, normes de construction...).



L'immobilier de commerce



16





- L'immobilier de commerce correspond à **tout bâtiment à vocation commerciale, industrielle ou marchande.**

On distingue 3 types de commerces :

- **les commerces de centre-ville ou rues commerçantes ;**
- **les centres commerciaux**, ensembles d'au moins 20 magasins et services totalisant une surface commerciale utile minimale de 5 000 m², conçue, réalisée et gérée comme une entité ;
- **les parcs d'activités commerciales ou centres à thème**, situés généralement en périphérie d'une grande ville, qui regroupent des grands magasins installés à ciel ouvert et formant une unité.

- En nature d'investissement, **galeries et centres commerciaux demeurent très recherchés** par les investisseurs et représentent 40% des montants investis en commerce.



■ L'immobilier de commerce, tout comme l'immobilier de bureau, est d'abord un produit de rendement avant d'être un produit de plus-values, et ce sur le long terme.

■ Les emplacements de locaux commerciaux se divisent en 3 catégories :

- les emplacements dits « n°1 » : les plus favorables, ils sont sur les grandes artères ou dans les zones industrielles à forte densité, ou dans les grands centres commerciaux.

Ils sont certes en général les plus chers mais aussi les plus garants d'un meilleur chiffre d'affaires pour les locaux commerciaux ;

- les emplacements dits « n°1 bis » : ils sont moins favorisés, notamment à cause du manque de passage.

Citons par exemple les commerces situés dans les rues adjacentes à celles regroupant les emplacements n°1, ou encore les centres commerciaux régionaux ;

- les emplacements dits « n°2 » : ils sont souvent les plus reculés, mais aussi les marchés où les locaux commerciaux en vente ou à louer sont bien évidemment les moins chers.

Ces derniers attirent peu les enseignes internationales ou nationales et sont de ce fait plus difficiles à louer. Suivant la nature des emplacements, les loyers seront plus ou moins élevés, et les investisseurs afficheront plus ou moins d'intérêt.





OPCI : des produits d'épargne spécialisés dans l'immobilier

20

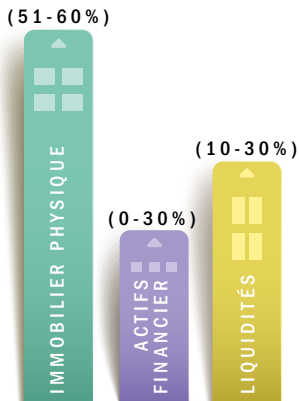




■ Les Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI) **sont des produits d'épargne de gestion collective à vocation immobilière.**

Lancés en 2005, ils ont pour objectif de :

- renforcer la gamme de produits d'investissement immobilier disponible en France ;
- répondre au besoin d'un véhicule immobilier liquide et faiblement corrélé au marché actions et au marché de taux ;
- accompagner la financiarisation de l'immobilier, devenu une classe d'actifs à part entière ;
- élargir la variété des actifs immobiliers détenus au sein du véhicule (typologie et localisation hors de France).



**Répartition
des actifs d'un OPCI**



■ La diversification des actifs

Les OPCI investissent dans des actifs immobiliers (entre 51% et 60%) :

- **directs** (immeubles construits, en cours d'achèvement, etc.) ;
- **indirects** (parts de sociétés à prépondérance immobilière, actions de sociétés immobilières cotées, etc.).

En complément, et afin de permettre une plus grande liquidité que d'autres actifs du secteur immobilier, **les OPCI investissent également dans :**

- **des actifs financiers - actions et obligations** - destinés à améliorer et/ou diversifier le rendement de leur portefeuille ;
- **des produits de trésorerie** (10% minimum de l'actif).





■ Un patrimoine immobilier au moins égale à 60% de l'actif

L'exposition immobilière des OPCV provient des actifs immobiliers physiques, mais aussi de la possibilité d'investir dans des actifs financiers immobiliers - actions et obligations de sociétés foncières cotées - offrant ainsi **la possibilité de détenir jusqu'à 90% d'actifs immobiliers.**

■ Un accès facile et contrôlé

Les OPCV distribués **au travers de contrats d'assurance vie** sont soumis à la réglementation de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et de l'Autorité de Contrôle Prudentiel (ACP).

Ils offrent :

- une **structure plus rassurante pour l'investisseur** : l'OPCV nécessite un agrément de l'AMF et ses actifs sont conservés par un dépositaire qui contrôle ses positions et la régularité des actes de gestion de ses gérants ;





- un accès facile pour l'investisseur grâce à un faible ticket d'entrée ;
- une valorisation des actifs immobiliers physiques par deux experts immobiliers indépendants ;
- une valorisation régulière des parts de l'OPCI selon une périodicité adaptée à la politique de gestion de l'OPCI (au moins tous les six mois et au plus deux fois par mois) ;
- l'obligation de rendre publiques de nombreuses informations, notamment la valeur liquidative, le prospectus, le DICI, les rapports annuels et les comptes annuels de l'OPCI.

■ Les avantages de la liquidité

Les OPCI sont des organismes de placement collectif à capital variable, **les titres sont donc émis et remboursés à la demande des porteurs, à la valeur liquidative (à cours inconnu).**

Les OPCI ont l'**obligation permanente de racheter les parts des actionnaires** qui en feraient la demande, selon des modalités prédéfinies dans leur prospectus et sous réserve de la réglementation qui leur est applicable.

Pour ce faire, ils se soumettent à l'obligation de détenir une allocation minimale d'actifs plus liquides.



■ Le choix de la fiscalité

Deux modes de taxations sont possibles en fonction du choix de l'investisseur :

- l'investisseur est actionnaire de Sociétés de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV). Fiscalement, les revenus distribués sont considérés comme des revenus de capitaux mobiliers. Les plus-values sont imposées comme sur des actions ;
- l'investisseur acquiert des parts, et non des actions, à travers les Fonds de Placements Immobiliers (FPI). Fiscalement, les revenus distribués sont principalement des revenus fonciers.





■ Leurs principaux risques

- **risque en capital** puisque celui-ci est non garanti.
Il peut en résulter pour l'actionnaire une perte en capital ;
- **risques liés à des investissements dans des actifs immobiliers physiques** : les variations du marché immobilier, l'évolution du marché locatif et le niveau de prestations techniques des immeubles peuvent entraîner des variations importantes de la valeur des immeubles, ce qui pourrait impacter la valeur liquidative de l'OPCI.
La cession des actifs immobiliers peut également être difficile et pourrait avoir un impact sur la valeur liquidative de l'OPCI ;
- **risques liés à l'effet de levier** : le recours à l'endettement dans les limites réglementaires permet à l'OPCI de procéder à des investissements immobiliers pour des montants supérieurs à sa collecte.
Une baisse éventuelle de la valorisation des actifs immobiliers pourrait produire un effet amplificateur sur la valeur liquidative de l'OPCI.





Ce document est destiné aux forces de vente du réseau AXA. Ce document est exclusivement conçu à des fins d'information. Il ne constitue ni un élément contractuel, ni un conseil en investissement. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Elles peuvent être subjectives et sont susceptibles d'être modifiées sans préavis. La responsabilité d'AXA Investment Managers Paris ne saurait être engagée par une prise de décision sur la base de ces informations. Rédacteur : AXA Investment Managers – Tour Majunga - 6, place de la Pyramide - 92908 Paris - La Défense cedex - France. Société anonyme immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 393 051 826. Design & Production: AXA IM Paris Corporate Communications - 06/2016 - 20/09423 - Photo Credit : Thinkstock / Constance Martin / AXA IM

www.axa-im.fr



**INVESTMENT
MANAGERS**