

INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Le marché immobilier est traditionnellement segmenté en deux catégories : l'immobilier d'entreprise qui concentre majoritairement les investissements des institutionnels et l'immobilier résidentiel. Toutefois, le marché immobilier offre plus de complexité que cette segmentation primaire. Au sein de chacun de ces segments se trouvent des niches offrant des couples risque/rendement différents.

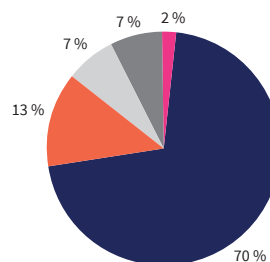
INDICATEUR DE RISQUE



La classification du risque est un indicateur interne à Société Générale Private Banking. Il y a cinq classes de risque différentes, classées dans l'ordre croissant (0 = risque le plus faible, 4 = risque le plus élevé).

L'immobilier est une classe d'actifs à part entière qui s'apprécie sur de longues périodes. Bien souvent, l'utilisation du crédit bancaire permet de limiter la mise de fonds propres dans l'investissement immobilier.

Répartition des investissements de l'immobilier d'entreprise par typologie d'actifs en France en 2018



■ Bureaux ■ Industriel ■ Activité : terrain, locaux d'activité
■ Commerce ■ Autre : hôtellerie, santé, résidences services...

Source : BNP Real Estate, 2018

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

L'immobilier de bureaux

L'immobilier de bureaux se caractérise par des immeubles destinés à accueillir des employés effectuant des activités tertiaires. L'immobilier de bureaux est l'actif immobilier qui concentre le plus d'investissement.

En France, il représente plus de 70 % des investissements institutionnels.

La performance de l'immobilier de bureaux est conditionnée par l'offre disponible sur le marché. Ainsi, l'occupation des bureaux est étudiée avec le ratio du taux de vacance. Par ailleurs, l'étude du nombre de permis de construire délivrés et du nombre de chantiers en cours permet d'appréhender les évolutions futures. Le marché francilien se concentre dans le quartier central des affaires (QCA), la Défense et la première couronne.

L'immobilier de commerces

L'immobilier de commerces englobe plusieurs types de biens destinés à accueillir des clients. Il est notamment possible de distinguer les pieds d'immeuble de centre-ville, les centres commerciaux et les *Retail Park*. Ces derniers sont des agglomérats à ciel ouvert d'activités commerciales en périphérie d'une ville et souvent structurés autour d'un parking. L'immobilier de commerces est le second type d'actif immobilier le plus plébiscité par les investisseurs. L'immobilier de commerces est une activité structurellement liée à la consommation et donc fortement corrélée à la vente de détail.

L'immobilier logistique/industriel

L'immobilier logistique/industriel accueille des activités d'entreposage, de stockage ou encore des outils de production. La numérisation de l'économie et les mutations de nos modes de consommation favorisent l'essor de l'immobilier logistique. Les achats en ligne se sont considérablement développés ces dernières années et ont poussé les distributeurs à développer la livraison à domicile. La compétitivité de ces acteurs commerciaux passe par leur organisation logistique.

L'immobilier de santé

L'immobilier de santé se définit par des établissements proposant des soins médicaux. Le cœur du marché concerne les résidences destinées aux personnes âgées. En effet, depuis le baby-boom, l'accroissement naturel n'a jamais été aussi faible. Dans ce contexte, la santé et la dépendance sont des secteurs d'activité qui se développeront fortement. Bien que la France fasse partie des bon élèves européens en termes d'accroissement naturel, depuis 1991 la population située entre 15 et 49 ans s'est réduite alors que le nombre d'individus de plus de 75 ans a fortement progressé. En 2010, la France comptait 10 millions de personnes de plus de 65 ans, ce nombre devrait être porté au-dessus du seuil de 15 millions en 2024, ce qui pourrait être une donnée accentuant le succès de l'immobilier de santé.

Sources : AXA Investment managers 2017

Les principaux avantages

- Faible volatilité (hors SIIC).
- Facilité d'accès au marché de l'immobilier d'entreprise pour les investisseurs institutionnels.
- Possibilité de distribution de revenus trimestriels pour les SCI, SCPI et OPCI.
- Possibilité d'investissement par un recours à l'endettement sous conditions.
- Possibilité de déléguer l'entière gestion à un spécialiste (Pierre-Papier, Club Deal).

les principaux risques et contraintes

- Fiscalité importante en cas de détention en direct.
- Risque d'illiquidité.
- Risque de perte en capital partielle et totale.
- Forte réglementation sur certains marchés.
- Risque de marché.

L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Le marché de l'immobilier résidentiel regroupe l'ensemble des biens immobiliers à usage d'habitation. Ils peuvent être des logements privés ou des logements sociaux. Ces derniers sont subventionnés afin de favoriser la diversité dans les différentes régions. La construction de logements neufs est dopée par le dispositif Pinel, et l'accès à la propriété des ménages les plus modestes est aidé par le prêt à taux zéro. La rénovation du patrimoine existant est encouragée au travers des dispositifs Malraux et monuments historiques.

L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER, QUELLE DÉTENTION CHOISIR ?*

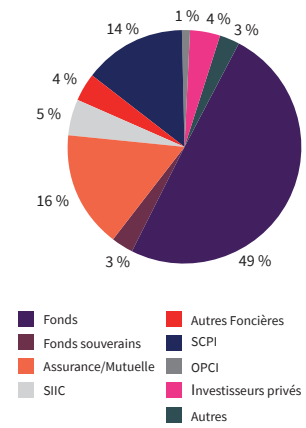
Comme vu précédemment, le marché immobilier se segmente par typologie de bien. Ces segmentations présentent des couples rendement/risque variés. À l'image des disparités dans l'offre de biens sur le marché immobilier, les modes de détention pour les produits immobiliers

sont relativement variés. Un bien immobilier peut être détenu directement, comme dans la grande majorité des cas pour les propriétaires de leurs résidences principales et/ou secondaires. Cette détention peut aussi se faire avec plusieurs personnes, il s'agit alors d'une indivision. Le démembrement de propriété du bien immobilier peut également être envisagé, il est alors question de détention de l'usufruit ou de détention de la nue-propriété. Un bien immobilier peut également être détenu au travers d'une société commerciale ou civile. Il apparaît alors comme une part ou action dans le patrimoine de son détenteur, il s'agit dès lors de détention indirecte.

LA SCI

Une Société Civile Immobilière (SCI) se singularise par son objet social qui réside essentiellement dans l'acquisition, la gestion et/ou la location d'immeubles en direct ou via des prises de participations dans d'autres véhicules d'investissement. La gestion de la SCI peut être réalisée par les associés ou déléguée à une société de gestion.

Typologies des acquéreurs en France en 2018



Source : BNP Real Estate, 2018

* Pour mieux répondre à l'attente de ses clients souhaitant réaliser un investissement immobilier, votre Banquier Privé vous accompagne dans votre projet en vous mettant en contact avec ses partenaires et filiales du Groupe Société Générale spécialisés dans la commercialisation de biens immobiliers afin qu'ils puissent vous présenter leur offre.

ILLUSTRATIONS D'INSTRUMENTS FINANCIERS AVEC SOUS-JACENTS IMMOBILIERS

L'OPCI

Un Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI) investit dans des immeubles destinés à la location. Son objectif est de distribuer de potentiels dividendes et de valoriser ses titres à un horizon de placement long terme. Il peut revêtir deux formes : le Fonds de Placement Immobilier (FPI) et la Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV). Il est obligatoirement géré par une société de gestion spécialisée et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). L'OPCI investit majoritairement dans l'immobilier, le solde étant alloué sur des actifs financiers ainsi qu'une poche de liquidités.

La SCPI

Une Société Civile de Placements Immobiliers (SCPI) est une société d'investissements collectifs ayant pour objet l'acquisition et l'exploitation d'un patrimoine immobilier par l'émission de parts dans le public.

Les SCPI doivent établir une note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et sont soumises à son contrôle. Les SCPI arrêtent leurs comptes une fois par an. Elles distribuent des dividendes le plus souvent sous la forme d'acomptes trimestriels. Les SCPI sont gérées par des sociétés de gestion agréées.

La SIIC

Une Société d'Investissement d'Immobilier Cotées (SIIC) a pour objet l'acquisition et la gestion et location d'un patrimoine immobilier pour le compte de ses investisseurs porteurs de part. Elle détient de l'immobilier en direct, des parts ou des actions d'autres véhicules d'investissement immobilier. Une SIIC se démarque des autres véhicules d'investissement immobilier par sa présence sur les marchés boursiers et l'évolution quotidienne de sa valeur comme n'importe quelle autre action d'entreprise.

Avant d'envisager une décision d'investissement, votre Banquier Privé se tient à votre disposition pour tout complément d'information et pour évaluer avec vous l'adéquation de cette solution avec vos connaissances et compétences en matière financière, vos objectifs d'investissement, votre appétence aux risques et votre situation patrimoniale, juridique et fiscale.

Le présent document n'a pas de vocation contractuelle mais uniquement publicitaire. Le contenu de ce document n'est pas destiné à fournir un service d'investissement ; il ne constitue ni un conseil en investissement, ni une offre de produit ou service ou une sollicitation d'aucune sorte de la part de Société Générale Private Banking. Les informations qui y sont contenues sont données à titre indicatif et visent à mettre à la disposition du lecteur les informations pouvant être utiles à sa prise en décision. Elles ne constituent en aucune manière des recommandations personnalisées. Le lecteur ne saurait en tirer ni une recommandation d'investissement, ni un conseil juridique, comptable ou fiscal. L'investisseur est invité à cet égard à se rapprocher de son conseil fiscal habituel pour toutes les questions relatives au traitement fiscal qui lui serait applicable et aux obligations déclaratives auxquelles il pourrait être soumis. Les informations sur les performances passées éventuellement reproduites ne garantissent en aucun cas les performances futures. Ce document est élaboré à partir de sources que Société Générale Private Banking considère comme étant fiables et exactes au moment de sa réalisation. Toutes les informations contenues dans ce document peuvent être modifiées sans préavis. Société Générale Private Banking ne peut en aucun cas être tenue responsable pour toute décision prise par un investisseur sur la base de ces informations. Le présent document est confidentiel, destiné exclusivement à la personne à laquelle il est remis et ne peut ni être communiqué ni porté à la connaissance de tiers, ni reproduit totalement ou partiellement, sans accord préalable et écrit de Société Générale Private Banking France. Avant toute souscription d'un service d'investissement ou d'un produit financier, l'investisseur potentiel doit prendre connaissance de l'ensemble des informations contenues dans la documentation détaillée du service ou produit envisagé (prospectus, règlement, document intitulé "informations clés pour l'investisseur", Term sheet, conditions contractuelles du service d'investissement) en particulier celles liées aux risques associés à ce service ou produit.