

## Le marché des fonds immobiliers non cotés dédiés aux particuliers : retour sur les faits marquants du 1<sup>er</sup> semestre 2018

30 août 2018

Cette synthèse propose une grille de lecture des principaux enseignements des faits du marché des fonds immobiliers non cotés dédiés aux particuliers au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2018.

### 1/ Les SCPI Immobilier d'entreprise et immobilier résidentiel : une collecte soutenue au 30 juin 2018

Après une année 2017 bien particulière pour les SCPI, marquée par une collecte qui avait atteint un niveau record, les statistiques du premier semestre 2018 confirment un niveau de levée des capitaux toujours soutenu pour les SCPI. Malgré l'instauration d'un environnement réglementaire et fiscal peu favorable, l'attractivité des SCPI demeure intacte auprès des épargnants français d'autant que les fondamentaux du marché restent solides. Face aux tensions commerciales, aux incertitudes géopolitiques et aux politiques monétaires des Banques Centrales moins expansionnistes, l'immobilier reste une classe d'actifs toujours très recherchée par les investisseurs : les SCPI continuent de profiter des flux de capitaux et constituent plus que jamais l'un des piliers incontournables de l'épargne immobilière en France.

### Chiffres clés des SCPI Immobilier d'entreprise et Résidentiel – 1<sup>er</sup> semestre 2018

#### Evolution par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2017 et 2<sup>e</sup> semestre 2017

en millions d'euros

	S1 2017	S2 2017	S1 2018	Variation S1 2018 / S2 2017	Variation S1 2018 / S1 2017
Collecte nette	3 807,1	2 524,2	2 391,4	- 5,3 %	- 37,2 %
Marché secondaire	390,8	458,9	512,4	11,7 %	31,1 %
Collecte brute	4 202,3	2 993,1	3 158,4	5,5 %	- 24,8 %
Capitalisation	47 663,6	50 300,6	52 858,6	5,1 %	10,9 %
Nombre de SCPI	178	181	177	- 2,2 %	- 0,6 %

Source : ASPIM-IEIF

#### Evolution du 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> trimestres 2018 des SCPI Immobilier d'entreprise

en millions d'euros

	T1 2018	T2 2018	Variation T2 2018 / T1 2018
Collecte nette	1 141,3	1 214,9	6,4 %
Marché secondaire	228,2	279,8	22,6 %
Collecte brute	1 372,5	1 743,3	27,0 %
Capitalisation	47 324,1	48 822,4	3,2 %
Nombre de SCPI	86	86	-

Source : ASPIM-IEIF

## 1.a ) La collecte nette des SCPI au 30 juin 2018

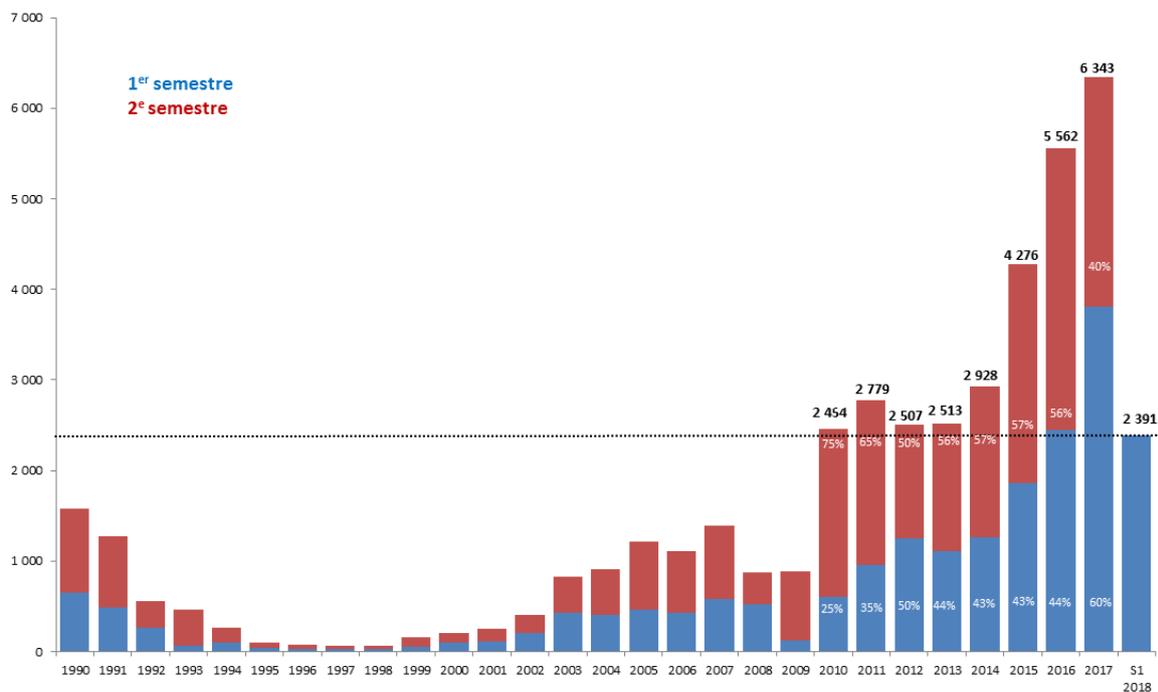
La collecte nette, qui correspond aux capitaux disponibles pour l'acquisition de nouveaux biens immobiliers atteint 2,4 milliards d'euros au premier semestre 2018 après un pic historique à 3,8 milliards d'euros au premier semestre 2017.

Ce niveau de collecte demeure néanmoins élevé à plus d'un titre :

- il s'agit du troisième meilleur semestre de toute l'histoire des SCPI,
- il revient sur celui du premier semestre 2016,
- il est proche des niveaux cumulés pour l'ensemble des années 2010, 2012 et 2013 soit environ 2,5 milliards d'euros,
- la collecte du 1er semestre 2018 est nettement supérieure à la moyenne enregistrée au cours des premiers semestres des 5 et 10 dernières années,
- il est à noter une légère amélioration de la collecte nette au cours du deuxième trimestre 2018 par rapport au premier trimestre 2018 (+6,4%),

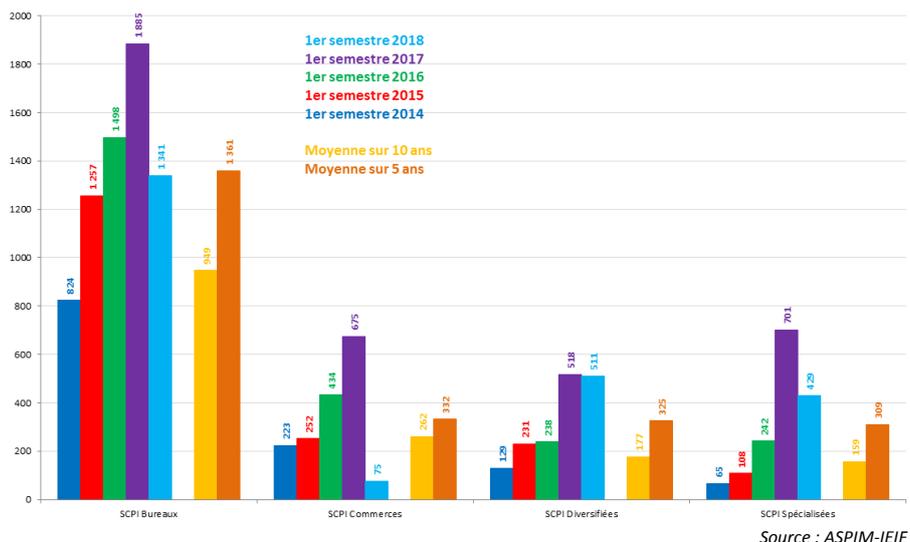
En extrapolant pour la deuxième partie de l'année 2018 en fonction de la part des premiers semestres dans la collecte totale au cours des 5 dernières années, l'IEIF anticipe une collecte nette des SCPI de l'année 2018 qui devrait être comprise entre 4,5 à 5,5 milliards d'euros (graphiques 1 & 2).

### Graphique 1 : Evolution de la collecte nette des SCPI par semestre



Source : ASPIM-IEIF

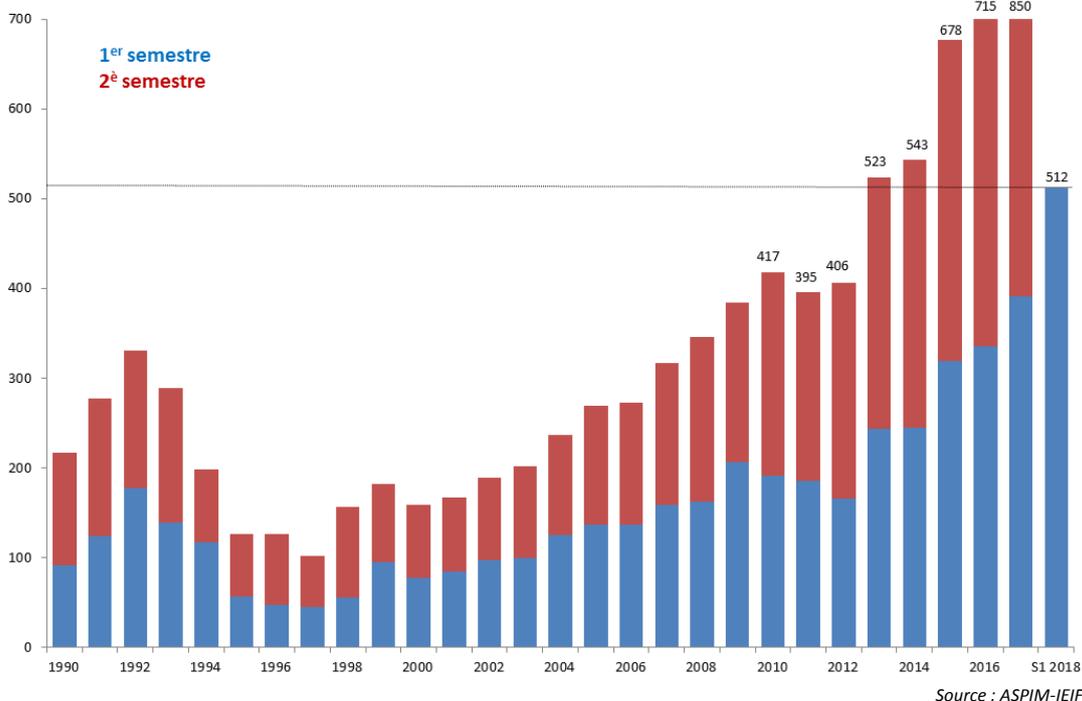
**Graphique 2 : Evolution sur 5 ans et de la moyenne sur 5 et 10 ans de la collecte nette des SCPI Immobilier d'entreprise (en millions d'euros)**



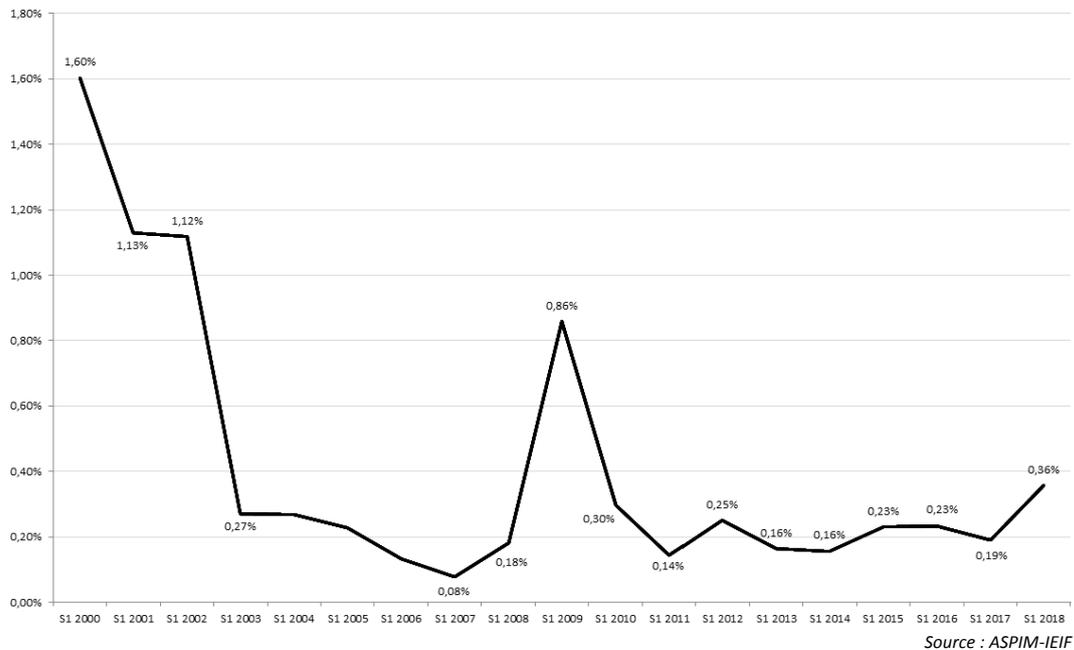
**1.b) Le marché secondaire des SCPI**

Le marché secondaire (marché de la confrontation pour les SCPI à capital fixe et opérations de retraits compensés pour les SCPI à capital variable) établit un nouveau record de transactions puisque les montants échangés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2018 sont de 512 millions d'euros, soit pratiquement le niveau atteint pour l'ensemble de l'année 2013. Le seul bémol concerne le ratio des parts en attente rapportées à la capitalisation qui se situe sur ses plus hauts niveaux depuis 7 ans à 0,36% (graphiques 3 & 4).

**Graphique 3 : Evolution du marché secondaire par semestre (en millions d'euros)**



**Graphique 4 : Evolution du ratio des parts en attente rapportées à la capitalisation (en %)**

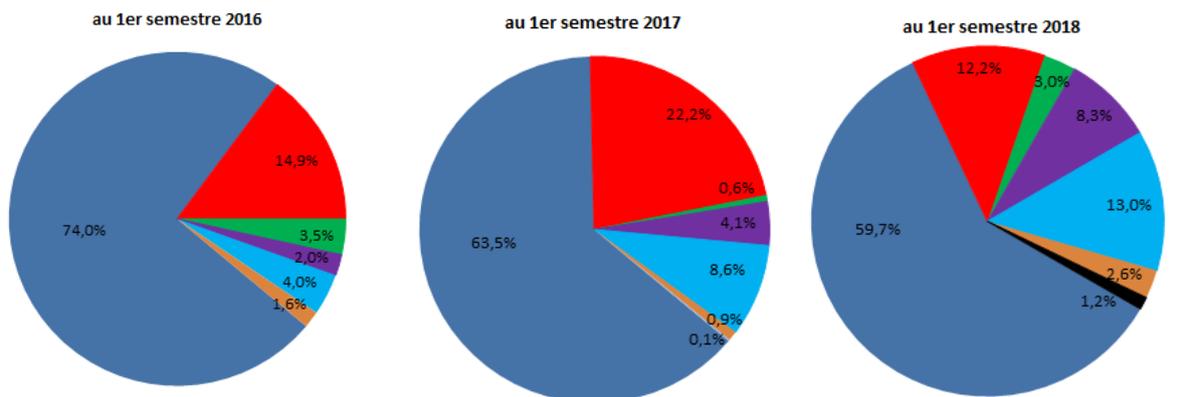


**1.c ) Les investissements des SCPI du 1<sup>er</sup> semestre 2018**

Les SCPI Immobilier d’entreprise ont investi un montant total de 2,3 milliards d’euros au cours du 1er semestre 2018. Les montants sont quasi-identiques aux semestres des années précédentes : 2,4 milliards d’euros au 1er semestre 2017 et 2,2 milliards d’euros au 1er semestre 2016 (graphiques 5 & 6).

La part des investissements dans les bureaux, toujours majoritaire continue de s’éroder quelque peu, tout comme celle des commerces au profit des hôtels et de l’immobilier de santé.

**Graphique 5 : Répartition des acquisitions des SCPI Immobilier d’entreprise selon la typologie des actifs du 1er semestre 2016, 2017 et 2018 (en %)**

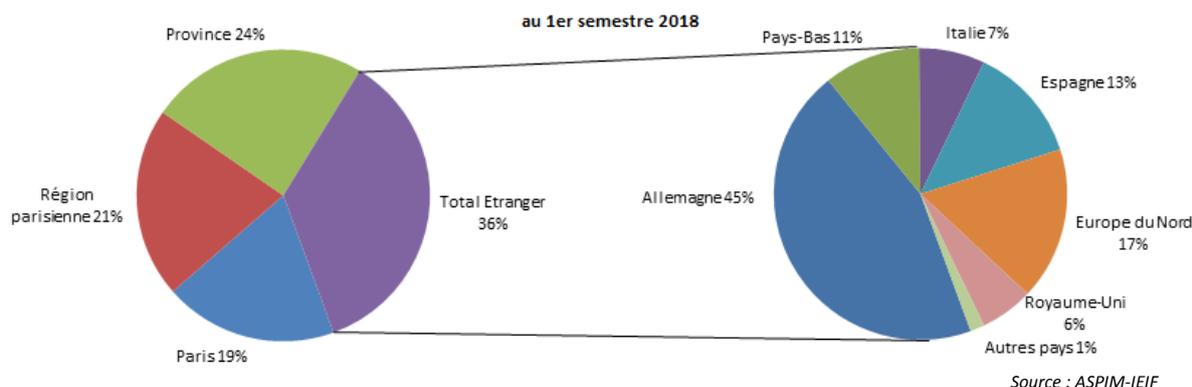


Source : ASPIM-IEIF

- Bureaux
- Commerces
- Entrepôts/Logistique
- Hôtels/Loisirs
- Santé
- Ecoles
- Habitation

La répartition des zones d'investissement reste toujours marquée par des investissements à l'étranger dont la part augmente : la première destination est toujours l'Allemagne (45% des investissements hors de l'Hexagone), mais la recherche de diversification se porte aussi sur d'autres marchés : Europe du Nord (17%), Espagne (13%) et Pays-Bas (11%). En France, la région parisienne a enregistré 21%, Paris 19% et les autres régions de France 24% du montant total des investissements au cours du premier semestre 2018 (graphique 6).

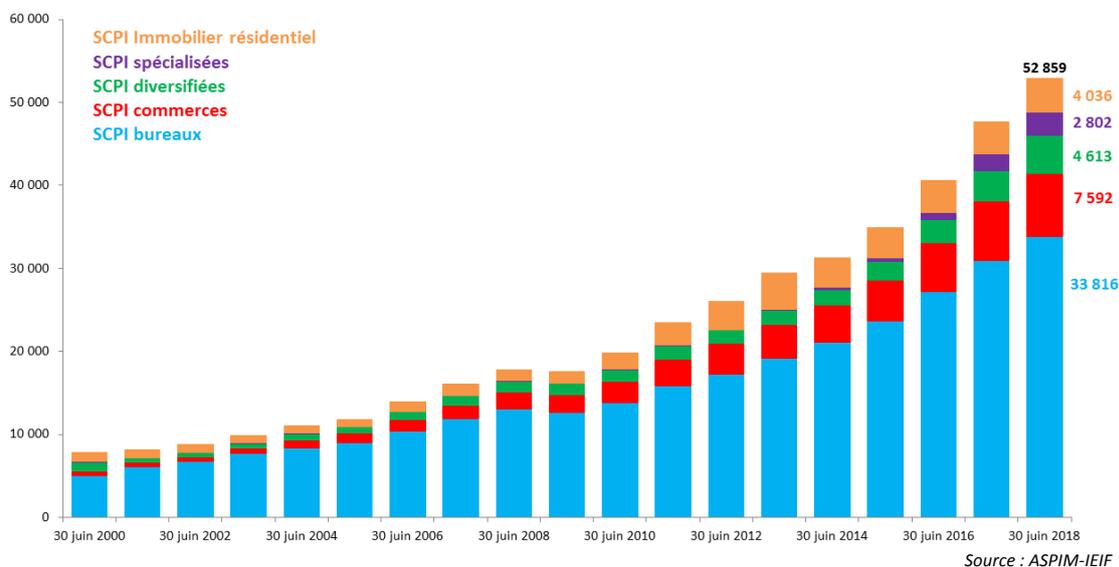
**Graphique 6 : Répartition des acquisitions des SCPI Immobilier d'entreprise selon la localisation des actifs du 1er semestre 2018 (en %)**



#### **1.d ) La capitalisation des SCPI au 30 juin 2018**

La capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise a progressé de 11 % au 1er semestre 2018 avec 49 milliards d'euros contre 44 milliards d'euros au 1er semestre 2017. La capitalisation des SCPI Immobilier résidentiel atteint les 4 milliards d'euros au 1er semestre 2018, en progression de 3 % par rapport au 1er semestre 2017 (graphique 7).

**Graphique 7 : Evolution de la capitalisation des SCPI (en millions d'euros)**



## 2/ Les OPCI Grand public : un actif net de 14,1 milliards d'euros, en progression continue

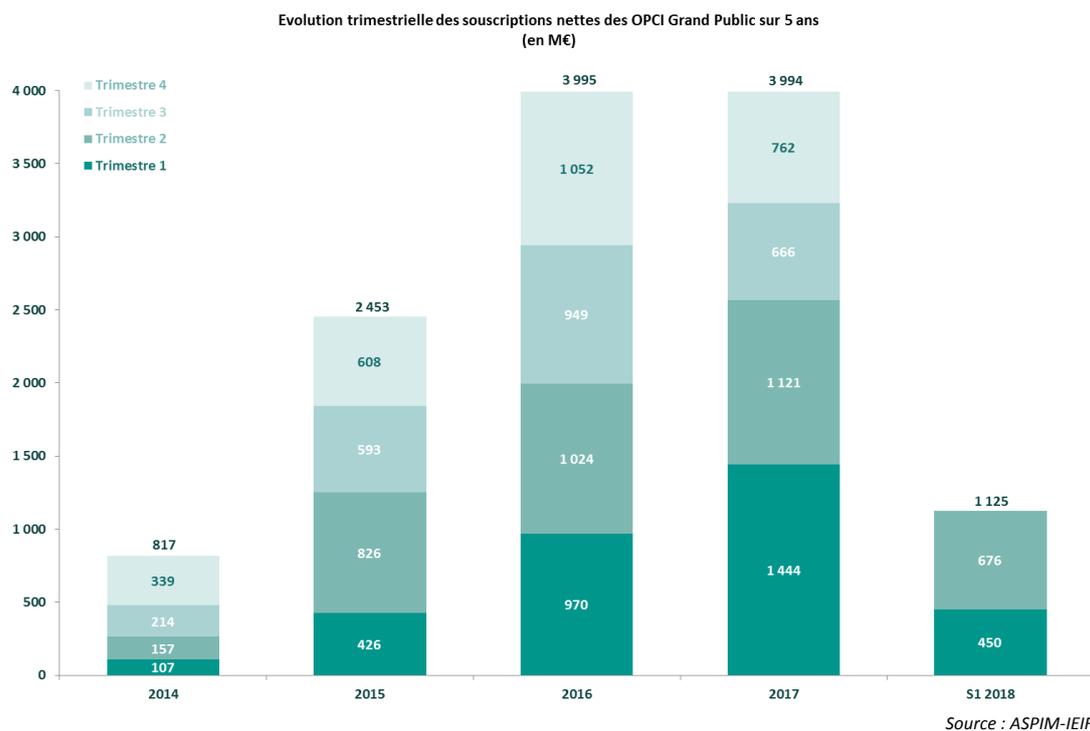
### 2.a ) Les souscriptions nettes des OPCI Grand Public au 30 juin 2018

Au 30 juin 2018, après deux années exceptionnelles, les souscriptions nettes des OPCI Grand Public atteignent un niveau quasi équivalent à celui de 2015 à la même période : 1,1 Md€ au 1<sup>er</sup> semestre 2018 contre 1,3 Md€ au 1<sup>er</sup> semestre 2015. Les souscriptions nettes sont en ralentissement par rapport au 2<sup>ème</sup> semestre 2017 de 21%, passant de 1,4 Md€ à 1,1 Md€ (graphique 8).

On constate deux séquences distinctes lors du 1<sup>er</sup> semestre 2018 :

- Un 1<sup>er</sup> trimestre 2018 en fort ralentissement par rapport au dernier trimestre 2017 : 450 M€ soit - 41%,
- Un 2<sup>ème</sup> trimestre 2018 en progression par rapport au début d'année : 676 M€ soit une hausse de 50%.

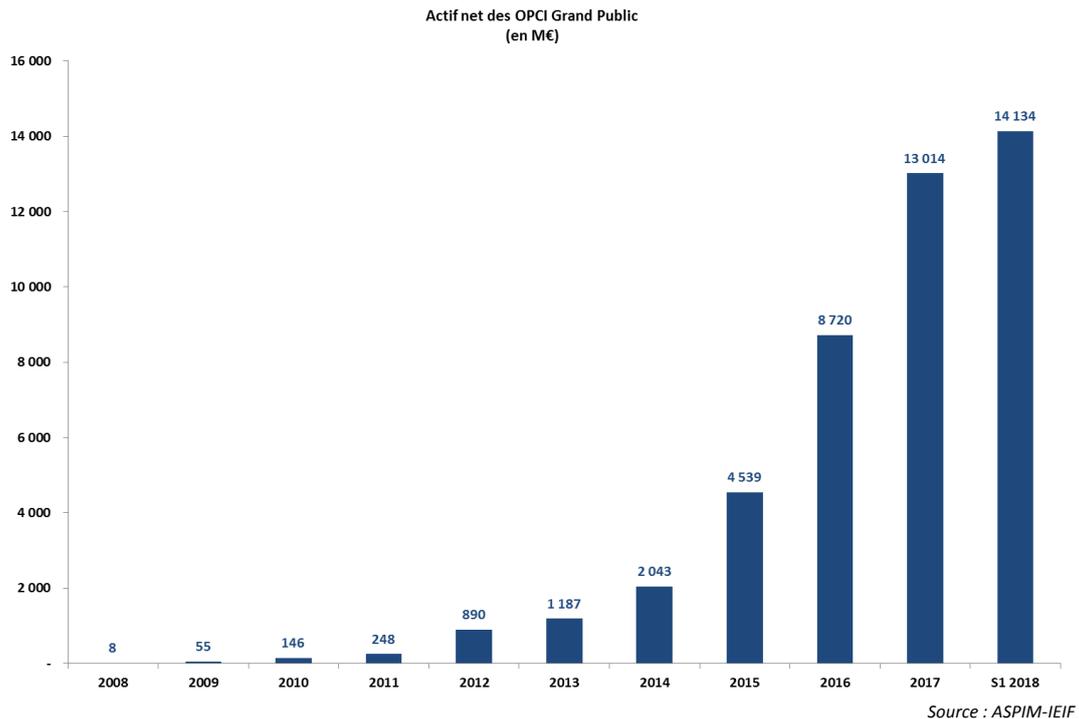
### Graphique 8 : Evolution trimestrielle des souscriptions nettes des OPCI Grand Public sur 5 ans (en M€)



### 2.b ) l'actif net des OPCI Grand Public au 30 juin 2018

L'actif net des OPCI Grand Public est en constante progression depuis leur création en juin 2008 : il atteint 14,1 Mds€ à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2018, soit une progression de 9% en 6 mois (graphique 9).

### **Graphique 9 : Actif net des OPCI Grand Public au 30 juin 2018 (en M€)**



### **3) Les performances des véhicules immobiliers destinées aux particuliers au 30 juin 2018**

L'indice EDHEC IEIF Immobilier d'entreprise est un indice reflétant l'évolution du prix des parts de SCPI sur le marché secondaire. L'indice IEIF sur les OPCI Grand Public rend compte de l'évolution des valeurs liquidatives, dividendes réinvestis lors de leurs distributions. L'indice Euronext IEIF SIIC France rend compte de la performance en bourse des SIIC.

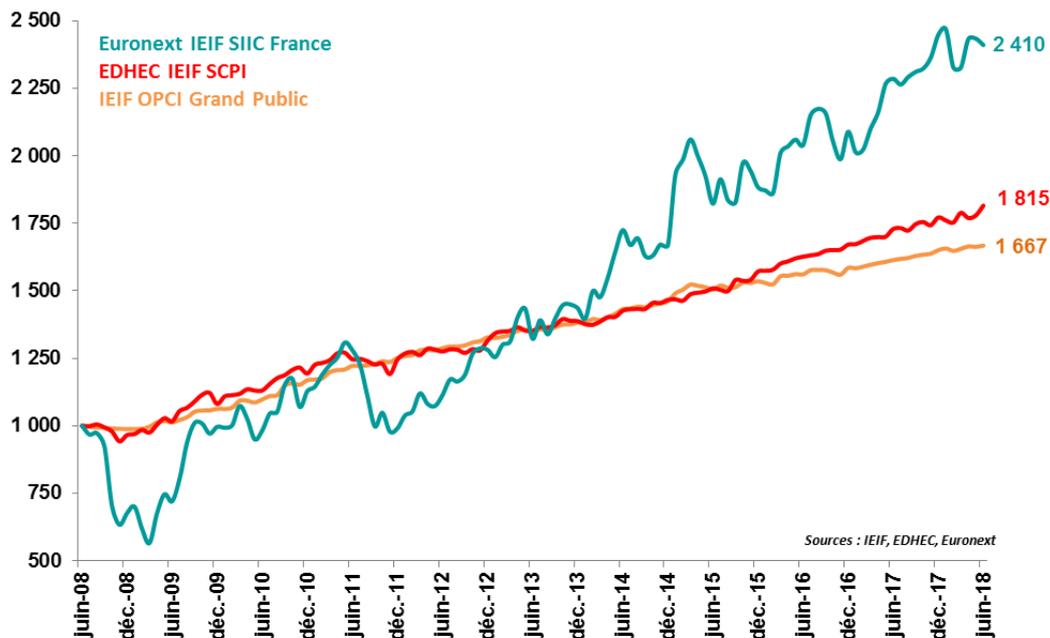
Sur la période allant de juin 2008\* à juin 2018, les SIIC présentent un rendement courant annualisé de 5,6%, en ligne avec celui des SCPI (5,1%) alors que pour les OPCI Grand Public, le rendement courant est plus faible avec 2,5% en moyenne par an. Pour les OPCI Grand Public en effet, c'est la composante valorisation qui est la plus forte dans leur performance, (2,6% en moyenne par an pour l'effet valorisation depuis 2008), là où celle des SCPI n'est que de 1,0%, en cohérence avec leur logique de privilégier le rendement courant au travers d'actifs de préférence neufs ou restructurés dont les valeurs sont plutôt en haut de cycle.

En année glissante, de juin 2016 à juin 2017 puis de juin 2017 à juin 2018, les performances globales des OPCI Grand Public sont relativement stables, alors que celles des SCPI sont en légère baisse, notamment liées à la composante valeur. Pour les SIIC, c'est également la composante valeur qui explique le niveau de performance plus faible au 30 juin 2018 par rapport à l'année précédente, illustrant la forte volatilité en bourse.

Les indices pour les SCPI et pour les OPCI Grand Public présentaient une très forte corrélation jusqu'en décembre 2015, mais l'écart s'est creusé entre les performances de ces fonds non cotés : cela tient notamment à la composition des portefeuilles des OPCI Grand Public, qui disposent d'une poche financière, composée d'obligations majoritairement dont les rendements ont fortement baissé ces dernières années (graphique 10 et tableau 1).

**Graphique 10 : Evolution des indices de performance globale depuis juin 2008 (base 1000 : juin 2008\*)**

\*juin 2008 : année de création des OPCI Grand public



**Tableau 1 : Performances comparées des SCPI, des SIIC et des OPCI Grand Public**

	EDHEC IEIF SCPI		Euronext IEIF SIIC France		IEIF OPCI Grand Public	
	30 juin 2016 au 30 juin 2017	30 juin 2017 au 30 juin 2018	30 juin 2016 au 30 juin 2017	30 juin 2017 au 30 juin 2018	30 juin 2016 au 30 juin 2017	30 juin 2017 au 30 juin 2018
Rendement courant	4,4%	4,4%	5,3%	5,4%	2,0%	1,5%
Valorisation	1,7%	0,6%	6,8%	0,3%	1,4%	1,7%
Performance globale	6,1%	5,0%	12,1%	5,7%	3,4%	3,3%

Juin 2008 à juin 2018*	EDHEC IEIF SCPI	Euronext IEIF SIIC France	IEIF OPCI Grand Public
Rendement courant	5,1%	5,6%	2,5%
Valorisation	1,0%	5,2%	2,6%
Performance globale	6,1%	10,8%	5,1%
Volatilité	4,5%	19,8%	2,3%

\*Performances mensuelles annualisées

Sources : IEIF, EDHEC, Euronext

## Conclusion

Au 30 juin 2018, avec une capitalisation de 53 milliards € pour les SCPI et de 14 milliards € pour les OPCI Grand Public, les fonds immobiliers non cotés destinés aux particuliers représentent en France un total de 67 milliards €, encore en deçà par exemple des fonds ouverts allemands dont la capitalisation est de 92 milliards € à la même date.

Au premier semestre 2018, la collecte nette des SCPI reste à un niveau élevé avec 2,4 milliards d'euros, en baisse de 38% par rapport à un 1er semestre 2017 historique, mais au-dessus de la moyenne des premiers semestres des 10 dernières années (1,6 milliard) et au-dessus du 1er semestre 2015 (1,8 milliard). La collecte nette des OPCI Grand Public est également relativement soutenue avec 1,1 milliard d'euros au cours du premier semestre 2018.

Les perspectives du marché restent favorables : les flux de liquidités qui continuent de se porter sur les SCPI et les OPCI Grand Public leurs permettront de répondre à plusieurs défis, dont l'obsolescence accélérée des actifs ou encore les nouveaux usages des utilisateurs. Ainsi renouveler le parc immobilier est une nécessité avec la recherche d'actifs localisés dans des zones à fort potentiel, notamment dans les métropoles, avec une diversification du patrimoine immobilier (bureaux, commerces, hôtels, immobilier de santé,...). Les investissements effectués au cours des dernières années dans la zone Euro (Allemagne, Pays-Bas, Espagne, Italie,...) permettront également de profiter de la dynamique des cycles économiques propres à chaque pays.

## A propos de l'IEIF

L'**Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière** est un organisme d'études et de recherche indépendant. Sa vocation est de fournir des informations et des analyses sur les marchés et les véhicules d'investissements immobiliers en France et en Europe. L'IEIF est aussi le cercle de réflexion des professionnels de l'immobilier et de la finance.

### Contacts :

**Stéphanie Galiègue**, Directrice de la recherche et des études  
01 44 82 63 72  
stephanie.galiegue@ieif.fr

**Patrick Boério**, Analyste - Responsable du pôle SCPI  
01 44 82 63 55  
patrick.boerio@ieif.fr

**Marie-Eloïse Gravier**, Analyste - Responsable du pôle OPCI  
01 44 82 63 69  
marie-eloise.gravier@ieif.fr