

Paris, le mardi 12 février 2019

ASSOCIATION FRANÇAISE
DES SOCIÉTÉS
DE PLACEMENT IMMOBILIER

LES SCPI ET OPCl « GRAND PUBLIC » EN 2018 : UNE ATTRACTIVITE CONFIRMEE

10 rue La Boétie
75008 Paris

T +33 (0)1 44 90 60 00
F +33 (0)1 44 90 60 05

contact@aspim.fr
www.aspim.fr

L'ASPIM et l'IEIF publient les statistiques annuelles des deux principaux fonds d'investissement immobilier à destination du grand public. Les SCPI et les OPCl « grand public » ont collecté plus de 7,2 milliards € en 2018. La capitalisation totale des fonds progresse de 4,6% sur un an pour atteindre les 70 milliards € à fin 2018. En maîtrisant les volumes de collecte et d'investissement, les gérants de SCPI ont réussi à maintenir des taux de distribution attractifs, proche du niveau de distribution proposé en 2017.

Chiffres clés de l'année 2018

SCPI Immobilier d'entreprise & résidentiel

- 175 SCPI gérées par 31 sociétés de gestion
- Capitalisation : 55,38 milliards €
- Collecte nette¹ : 5,11 milliards €
- Transactions sur le marché secondaire : 1,1 milliard € (soit 1,97% de la capitalisation)
- Retraits non compensés² : 32 millions €
- Collecte brute³ : 6,48 milliards € (soit 11,7% de la capitalisation)
- Augmentation de capital⁴ : 5,38 milliards € par 78 SCPI de 30 sociétés de gestion

OPCl « grand public » :

- 18 OPCl « grand public » gérés par 12 sociétés de gestion
- Actif net : 15,14 milliards €
- Collecte nette : 2,14 milliards

¹ : Augmentation de capital – Retraits non compensés par des souscriptions

² : Pour les SCPI à capital variable, ce sont les liquidations de parts n'ayant pas été compensées par une souscription. Elles viennent donc diminuer le capital de la SCPI. Le montant s'entend hors liquidation d'une SCPI institutionnelle de type « Club deal ».

³ : Augmentation de capital + Transactions sur le marché secondaire.

⁴ : Ensemble des souscriptions venant augmenter le capital et destinées à l'achat d'immeubles.

Collecte nette

• SCPI

Sans surprise, les SCPI accusent une collecte nette en repli de 19,4% comparativement à 2017, année caractérisée par un volume de collecte d'investissement hors norme. L'intérêt des investisseurs particuliers pour les SCPI ne s'est cependant pas érodé en 2018 avec une collecte nette de plus de 5 milliards €. Les SCPI bureaux ont réalisé un peu plus de la moitié de cette collecte devant les SCPI diversifiées (21%), les SCPI spécialisées (16%), les SCPI commerces (7,5%) et les SCPI immobiliers résidentiels (2,6%).

• OPCI « grand public »

Les OPCI « grand public », essentiellement distribués par le biais des contrats d'assurance-vie, ont enregistré un total de 2,14 milliards € de souscription pour l'année 2018. Sous l'impulsion des plus grandes capitalisations, le marché a repris son souffle après les pics de collecte à plus de 4 milliards € observés en 2016 et 2017. Trois nouveaux véhicules ont été lancés en 2018, et deux nouvelles sociétés de gestion agréées par l'AMF se sont lancées sur le marché. Parmi les 18 OPCI grand public actives en 2018, 10 ont vu le volume de collecte annuel progresser par rapport à 2017.

Investissements

Les SCPI ont réalisé en Europe 6,2 milliards € d'acquisition en 2018, pour 852 millions € de cessions. Les bureaux représentent toujours la première typologie d'actif à l'acquisition (64%) devant les commerces (17%). Parmi les autres catégories, les centres de santé dominent (6%) devant l'hôtellerie (4,5%) le résidentiel (4,1%), les locaux d'activités et entrepôts (2%).

En termes de localisation, les investissements dans les autres pays européens ont représenté 30,8% des volumes (dont 42,5% à destination de l'Allemagne) devançant les investissements dans les régions françaises (26,6%). L'Ile-de-France a concentré 42,6% des acquisitions,

majoritairement en dehors de Paris, la capitale n'ayant attiré que 11,3% des volumes.

Si l'investissement dans les bureaux reste dominant, la tendance vers une diversification des stratégies d'investissement perdure en 2018. Cette tendance est en particulier confirmée par les thématiques retenues par les sept SCPI de rendement lancé au cours de l'année : commerce, investissement socialement responsable, résidentiel, hôtellerie d'altitude, actifs en région.

Capitalisation

• SCPI

La capitalisation des SCPI atteint le seuil de 55,38 milliards € au 31 décembre 2018, en hausse de 10,1%. Cette capitalisation se concentre autour des SCPI immobilier d'entreprise (51,60 milliards €) auxquelles s'ajoutent les SCPI immobilier résidentiel (3,78 milliards €).

• OPCI « grand public »

L'actif net des 18 OPCI « grand public » se montait à 15,14 milliards € au 31 décembre 2018, en hausse de 16,3%.

Marché secondaire

Le montant des parts échangées sur le marché secondaire en 2018 atteint les 1,10 milliard €, soit 1,97 % de la capitalisation des SCPI. Le marché secondaire se concentre sur les SCPI à capital variable (87%).

Performances

• SCPI de rendement

En 2018, les SCPI ont réussi à maintenir un taux de distribution sur valeur de marché (DVM) attractif de +4,35% (contre +4,43% en 2017). Ce niveau de revenus distribués par les SCPI leur permet de dégager une prime de risque qui demeure confortable (+3,64 points par rapport aux emprunts d'Etat à 10 ans). En tenant compte de l'augmentation du

prix moyen pondéré des parts des SCPI (+0,82%), la performance globale s'établit à +5,17% sur l'année.

Sur une période longue (juin 2008 à décembre 2018) la performance globale annualisée des SCPI⁵ de rendement atteint 6% avec une volatilité réduite à 4,4%.

- **OPCI « grand public »**

Sur l'année 2018 les OPCIs⁶ « grand public » affichent un rendement courant de +1,2%. La valorisation moyenne pondérée des parts en 2018 affiche une baisse de -0,4% – une première depuis fin 2016 – impactée par la performance négative de l'immobilier côté européen en 2018 (-15,9%⁷). En effet, l'exposition de OPCI « grand public » aux foncières cotées représentait en moyenne 12% de l'actif net à fin 2017. La décote actuelle des cours sur l'actif net de foncières cotées laisse anticiper un rebond des valeurs en début d'année.

Sur une période longue (juin 2008 à décembre 2018), la performance globale annualisée des OPCIs « grand public » atteint 4,9% avec une volatilité réduite à 2,3%.

Frédéric Bôl, Président de l'ASPIM, déclare : « *L'activité des fonds immobiliers non coté pour l'année 2018 se maintient à un niveau soutenu. Nous nous réjouissons de la dynamique commerciale des SCPI et des OPCIs qui représentent un investissement de long terme particulièrement adapté à la préparation de la retraite des particuliers. Mais n'oublions pas que ces investissements en immobilier tertiaire (bureaux, commerces, locaux d'activités, entrepôts, hôtels, résidences spécialisées pour étudiants ou personnes âgées) en Europe ou sur le territoire national abritent le lieu de travail de plus d'un million de Français. C'est pour sensibiliser les élus et responsables locaux sur la contribution économique des fonds immobiliers non cotés (SCPI et OPCIs) dans leurs régions, que l'ASPIM a décidé en 2019 de faire un petit tour de France* »

⁵ Mesurée par l'indice EDHEC IEIF SCPI Immobilier d'entreprise France

⁶ : Mesurée par l'indice IEIF OPCI Grand Public

⁷ Mesurée par l'indice Euronext IEIF REIT Europe

A PROPOS DE L'ASPIM

L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) promeut, représente et défend les intérêts de ses adhérents, les gestionnaires de fonds d'investissement alternatif (FIA) en immobilier (SCPI, OPCI et autres FIA « par objet »). Créée en 1975, l'ASPIM est une association à but non lucratif qui réunit tous les acteurs du métier de la gestion des fonds immobiliers non cotés. Au 30 septembre 2018, les Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) en immobilier (SCPI, OPCI, OPPCI et autres FIA) global de plus de 155 milliards €.

Les 85 adhérents de l'ASPIM sont des Sociétés de Gestion de Portefeuille (SGP) de SCPI, OPPCI, OPCI et autres FIA en immobilier agréées par l'AMF, qu'elles soient filiales de groupes bancaires, d'assurance, de gestion immobilière étrangère ou entrepreneuriales, mais aussi les autres professionnels de l'écosystème immobilier (avocats, consultants, auditeurs et experts).

Dans ses relations avec les autorités françaises et internationales en charge des sujets intéressant ses adhérents, l'ASPIM défend et promeut les intérêts des investisseurs de ces fonds et s'attache à démontrer les apports de ce secteur professionnel à l'économie nationale.

L'ASPIM est en particulier à l'origine de la création en 2006 de l'OPCI, nouvelle formule d'investissement destinée aux particuliers et aux investisseurs institutionnels, et de la récente réforme du cadre juridique des SCPI, à l'occasion de la transposition en droit français de la directive AIFM.

Relations presse ASPIM

Christophe Kacy
Tél. : 01 44 90 60 00
c.kacy@aspim.fr

ANNEXE

Collecte nette des SCPI en 2018 <i>(Source ASPIM-IEIF)</i>	2017 millions €	2018 millions €	Variation
SCPI Bureaux	3 136	2 696,2	-14%
SCPI Commerces	973,5	380,9	-60,9%
SCPI Spécialisées	1 079,4	813,4	-24,6%
SCPI Diversifiées	953,3	1 086,7	+14%
SCPI Immobilier d'entreprise	6 142,2	4 977,2	-19%
SCPI immobilier résidentiel	200,8	132,3	-34,1%
Ensemble des SCPI	6 343	5 109,5	-19,4%

Marché secondaire en 2018 <i>(Source ASPIM-IEIF)</i>	2017 millions €	2018 millions €	Variation
SCPI Bureaux	647,5	852,8	+31,7%
SCPI Commerces	136,5	141,2	+3,4%
SCPI Spécialisées	6,3	23,8	+280,3%
SCPI Diversifiées	50,1	79,2	+58,2%
SCPI Immobilier d'entreprise	840,4	1 097	+30,5%
SCPI immobilier résidentiel	9,3	5,8	-38%
Ensemble des SCPI	849,7	1 102,7	+29,8%

Collecte brute en 2018 <i>(Source ASPIM-IEIF)</i>	2017 millions €	2018 millions €	Variation
SCPI Bureaux	3 789,4	3 575,6	-5,6%
SCPI Commerces	1 110	757,9	-31,7%
SCPI Spécialisées	1 085,6	837,2	-22,9%
SCPI Diversifiées	1 003,4	1 165,9	+16,2%
SCPI Immobilier d'entreprise	6 988,5	6 336,6	-9,3%
SCPI immobilier résidentiel	218,5	143,5	-34,4%
Ensemble des SCPI	7 207	6 480	-10,1%

Capitalisation en 2018 <i>(Source ASPIM-IEIF)</i>	2017 millions €	2018 millions €	Variation
SCPI Bureaux	32 350,3	35 401,8	+9,4%
SCPI Commerces	7 417,3	7 807,9	+5,3%
SCPI Spécialisées	2 363,6	3 187	+34,8%
SCPI Diversifiées	4 083,5	5 199,8	+27,3%
SCPI Immobilier d'entreprise	46 214,7	51 596,4	+11,6%
SCPI immobilier résidentiel	4 097,2	3 782,3	-7,7%
Ensemble des SCPI	50 311,9	55 378,8	+10,1%

Les performances des SCPI Immobilier d'entreprise en 2018 <i>(Source ASPIM-IEIF)</i>	Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)		Variation du Prix Moyen de la part (VPM)	
	2017	2018	2017	2018
SCPI Bureaux	4,32%	4,18%	2,04%	0,80%
SCPI Commerces	4,53%	4,48%	1,05%	0,09%
SCPI Spécialisées	4,94%	4,61%	2,25%	3,48%
SCPI Diversifiées	5,05%	5,30%	1,95%	0,70%
SCPI Immobilier d'entreprise	4,43%	4,35%	1,88%	0,82%