

Paris, le jeudi 13 février 2020

SCPI ET OPCI EN 2019 : PERFORMANCES EN HAUSSE, COLLECTE ET INVESTISSEMENTS RECORDS

L'ASPIM et l'IEIF publient les statistiques annuelles des deux principaux fonds d'investissement immobilier à destination du grand public. Les SCPI et OPCI Grand Public ont collecté 11,4 milliards € en 2019, dépassant le précédent record de 2017 (10,4 milliards €). Le volume d'investissement des SCPI a également atteint le niveau historique de 9,2 milliards €. Les deux véhicules affichent des performances globales en hausse à fin 2019.

Pour Véronique Donnadiou, Déléguée générale de l'ASPIM, « *L'année 2019 a été particulièrement dynamique pour le marché de l'immobilier non coté grâce à un contexte porteur et des fondamentaux solides. Les OPCI et SCPI s'affirment, année après année, comme des produits performants et stables dans un contexte de baisse du rendement de l'épargne liée à la persistance des taux bas. Ces véhicules devraient trouver toute leur place dans le nouveau Plan Épargne Retraite (PER) introduit par la loi PACTE.* »

Collecte nette et investissement

- **SCPI**

En 2019 avec un total de 8,6 milliards €, les SCPI ont atteint un nouveau record historique depuis la création de ce véhicule d'investissement il y a une quarantaine d'années. Après avoir marqué une pause l'an dernier (-19%), la croissance de la collecte s'établit à +68% par rapport à l'exercice 2018 et +36% par rapport à l'exercice 2017.

Les SCPI ont réalisé pour 9,2 milliards € d'acquisitions en 2019 (+48%), particulièrement actives au dernier trimestre 2019 avec 3,7 milliards € d'acquisitions (soit 40% du total annuel). Sur l'année, les acquisitions se sont orientées sur les bureaux (63%), les locaux commerciaux (12%), la santé, les EPHAD et résidences de service pour seniors (10%), l'hôtellerie (4%), la logistique et locaux d'activité (6%). Les autres catégories (dont le résidentiel, les crèches/écoles, les locaux mixtes) complètent les investissements à hauteur de 5%.

D'un point de vue géographique, les acquisitions ont concerné d'abord l'Ile-de-France (48%, avec 10% à Paris), puis l'étranger (28%, pour moitié à destination de l'Allemagne et un quart du Benelux) et les régions (24%). Les SCPI ont également arbitré des actifs pour un montant de 1,7 milliard €, soit le double de l'exercice précédent. 79% des cessions ont concerné des bureaux très majoritairement localisés en Ile-de-France hors de Paris.

- **OPCI Grand Public**

En 2019, les vingt OPCI Grand Public majoritairement distribués par le biais des contrats d'assurance-vie, ont collecté un total de 2,8 milliards € (soit une hausse de 30% par rapport à l'exercice précédent).

Capitalisation et actif net

- **SCPI**

Au 31 décembre 2019, la capitalisation des SCPI atteignait au total 65,1 milliards €, soit une augmentation de 17% par rapport à la fin 2018.

- **OPCI Grand Public**

Au cours du dernier exercice, l'actif net cumulé des OPCI est passé de 15,2 milliards € fin 2018 à 18,6 milliards € fin 2019, soit une augmentation de près de 23%.

Marché secondaire

Avec un peu plus de 1 milliard € de parts échangées, le marché secondaire des parts de SCPI connaît un léger ralentissement (-8,4% par rapport à l'exercice précédent). Le taux de rotation annuel se situe à 1,53% pour l'ensemble des parts de SCPI (hors SCPI résidentiel). Surtout, le marché secondaire des SCPI ne connaît pas de tension sur sa liquidité : le cumul des parts en attente de cessions et des retraits non compensés se limite à 0,21 % de la capitalisation globale.

Performances

- **SCPI**

En 2019, les SCPI Immobilier d'entreprise ont vu leur taux de distribution remonter à 4,4% (contre 4,34% en 2018). Le niveau de revenus distribués par les SCPI leur permet de dégager une prime de risque en hausse (480 points de base au-dessus des emprunts d'Etat à 10 ans). En outre, la variation du prix moyen de part (VPM) est également en hausse à +1,2% (contre +0,8% en 2018).

- **OPCI Grand Public**

En 2019, la performance globale des OPCI a atteint 5,4% contre +0,8% en 2018. C'est davantage la valorisation du patrimoine (+4,3% contre -0,4% l'année précédente) qui a porté cette performance que le rendement courant (+1,2%, comme en 2018). La volatilité des marchés actions explique une forte fluctuation des performances sur les deux dernières années. Depuis le 31 décembre 2017, la performance annuelle moyenne des OPCI s'établit à +3,1% (dont 1,2% de rendement courant et 1,9% de revalorisation du prix de part).

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. En France au 31 décembre 2018, les Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) en immobilier (SCPI, OPCI, OPPCI et autres FIA) avaient une capitalisation globale de 180 milliards €.

Le nombre total des membres de l'ASPIM est de 97, dont 84 adhérents qui 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, et 13 experts correspondants qui sont des 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

Etienne Dubanchet - PLEAD
Tél. : 06.62.70.09.43
etienne.dubanchet@plead.fr

ANNEXE

Les performances des SCPI Immobilier d'entreprise en 2019	Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)		Variation du Prix Moyen de la part (VPM)	
	2018	2019	2018	2019
SCPI Bureaux	4,18%	4,28%	0,76%	1,43%
SCPI Commerces	4,35%	4,42%	-0,22%	0,18%
SCPI Spécialisées	4,62%	4,50%	3,49%	0,06%
SCPI Diversifiées	5,10%	5,03%	0,62%	1,01%
SCPI Immobilier d'entreprise	4,34%	4,40%	0,80%	1,20%

Collecte nette des SCPI en 2019	2018 millions €	2019 millions €	Variation
SCPI Bureaux	2 712,0	4 446,7	+64,0%
SCPI Commerces	172,8	578,2	+234,5%
SCPI Spécialisées	813,4	1 182,7	+45,4%
SCPI Diversifiées	1 271,9	2 264,1	+78,0%
SCPI Résidentiel	133,3	134,5	+1,0%
Ensemble des SCPI	5 103,4	8 606,2	+68,6%

Marché secondaire réalisé des SCPI en 2019	2018 millions €	2019 millions €	Variation
SCPI Bureaux	853,5	739,6	-13,3%
SCPI Commerces	81,3	87,8	+7,9%
SCPI Spécialisées	23,8	24,7	+3,6%
SCPI Diversifiées	138,3	148,4	+7,2%
SCPI Résidentiel	6,5	10,1	+55,2%
Ensemble des SCPI	1 103,5	1 010,5	-8,4%

Collecte brute des SCPI en 2019	2018 millions €	2019 millions €	Variation
SCPI Bureaux	3 597,4	5 218,7	+45,1%
SCPI Commerces	490,0	666,7	+36,1%
SCPI Spécialisées	837,2	1 207,7	+44,3%
SCPI Diversifiées	1 410,3	2 412,5	+71,1%
SCPI Résidentiel	145,2	166,7	+14,8%
Ensemble des SCPI	6 480,1	9 672,3	+49,3%

Capitalisation des SCPI en 2019	2018 millions €	2019 millions €	Variation
SCPI Bureaux	35 476,0	40 706,5	+14,7%
SCPI Commerces	4 871,8	5 460,2	+12,1%
SCPI Spécialisées	3 187,0	4 374,6	+37,3%
SCPI Diversifiées	8 060,0	10 452,4	+29,7%
SCPI Résidentiel	4 144,8	4 160,1	+0,4%
Ensemble des SCPI	55 739,5	65 153,9	+16,9%

Taux de rotation des parts de SCPI en 2019	2018 % du nombre total de parts	2019 % du nombre total de parts
SCPI Bureaux	2,32%	1,74%
SCPI Commerces	1,75%	1,51%
SCPI Spécialisées	0,49%	0,62%
SCPI Diversifiées	1,41%	1,16%
SCPI Résidentiel	0,11%	0,17%
Ensemble des SCPI	1,97%	1,49%