

Paris, le mardi 25 août 2020

SCPI ET OPCI AU PREMIER SEMESTRE 2020 : UNE CROISSANCE FREINEE PAR LA CRISE SANITAIRE

L'ASPIM et l'IEIF publient les statistiques du marché des parts de SCPI et OPCI grand public au premier semestre 2020. Les SCPI et OPCI grand public ont collecté 5 milliards €, un volume en ligne avec la moyenne des cinq dernières années, mais qui s'affiche en baisse de 8% sur un an.

Pour Frédéric Bôl, Président de l'ASPIM, « Comme attendu, la collecte et la distribution des fonds au premier semestre ont connu un ralentissement lié à l'impact de la Covid-19 et du confinement sur les réseaux de distribution et aux mesures d'aménagement des loyers commerciaux en soutien aux TPE et PME en difficulté. En dépit de la période de confinement, les deux véhicules ont enregistré une collecte nette positive au premier comme au second trimestre ce qui a notamment permis de maintenir une excellente liquidité sur le marché des parts de SCPI. La diminution des acomptes de dividendes versés par les SCPI au premier semestre reste contenue et la plupart des gérants anticipent une remontée au second semestre. »

Collecte nette et investissement

- **SCPI**

Les SCPI Immobilier d'entreprise et fiscales ont collecté 3,43 milliards € au premier semestre 2020, en baisse de 20% par rapport au premier semestre 2019.

Après un premier trimestre en ligne avec la croissance observée en 2019 (+23%), la collecte nette des SCPI au second trimestre fut nettement impactée par la période de confinement imposée jusqu'au 11 mai. En effet, les SCPI ont réalisé une collecte nette de 875 millions €, montant en baisse de 60% par rapport au second trimestre 2019. Cette collecte néanmoins positive témoigne notamment de la capacité des réseaux de distribution à dématérialiser les souscriptions.

Du côté du marché de l'investissement, les SCPI sont restées très actives au premier semestre 2020 en dépit de la crise sanitaire. Elles ont réalisé pour 3,5 milliards € d'acquisitions sur les six premiers mois de l'année contre 3,6 milliards € au premier semestre 2019. Les bureaux représentent toujours la majorité des acquisitions en valeur (57%), suivis

par les commerces (19%), la logistique (8%), l'hôtellerie (6%) et la santé (4% en incluant les EHPAD, résidences seniors et centres de santé).

Pour ce qui est de la localisation, les acquisitions ont d'abord ciblé l'étranger (43%), puis l'Île-de-France (40%, dont 7% à Paris) et enfin les régions (17%). Pour rappel, au premier semestre 2019, la part des investissements réalisés à l'étranger ne s'élevait qu'à 34%, ce qui témoigne du poids grandissant de l'international dans la stratégie des SCPI. Après la France, l'Allemagne reste la seconde destination d'investissement avec 16% des montants investis. Les pays d'Europe du Nord (7%), le Benelux (5%), l'Europe de l'Est (4%), l'Espagne (4%) et le Royaume-Uni (3%) complètent par ordre décroissant le tableau des investissements à l'étranger.

Les SCPI ont également arbitré des actifs pour 463 millions €, contre 568 millions € lors du premier semestre 2019. Les bureaux comptent pour 80% des actifs cédés en valeur.

- **OPCI grand public**

Au cours du premier semestre 2020, les OPCI grand public ont collecté 1,6 milliard €, volume en hausse de 32% par rapport au premier semestre 2019.

Après un premier trimestre record (+131% par rapport au premier trimestre 2019), le montant des souscriptions nettes du second trimestre s'est considérablement réduit (-50% par rapport au second trimestre 2019), tout en restant positive à 332 millions €. Chronologiquement, après avoir enregistré des collectes mensuelles supérieures à 500 millions € en février et mars, les souscriptions nettes ont chuté à 130 millions € en avril, puis 34 millions € en mai, avant de remonter à 168 millions € en juin.

Capitalisation et actif net

- **SCPI**

Au 30 juin 2020, la capitalisation des SCPI atteignait 68,9 milliards €, en hausse de 14% sur un an.

- **OPCI grand public**

L'actif net cumulé des OPCI se montait à 19,5 milliards € au 30 juin 2020, soit une augmentation de 17% sur un an.

Marché secondaire

Le montant des parts de SCPI échangées sur le marché secondaire s'établit à 575 millions € au premier semestre 2020, en hausse de 22% sur un an. L'activité du marché secondaire s'est accélérée au second trimestre avec 300 millions € de retraits de parts compensés par des souscriptions, montant en hausse de 33% par rapport au second trimestre 2019. Le marché secondaire est resté fluide avec un taux de rotation rapporté à la capitalisation de 0,86% contre 0,82% au premier semestre 2019. En dépit de l'impact des mesures de confinement sur la collecte, l'ensemble des nouvelles demandes de retraits ont été compensées par des nouvelles souscriptions.

Performances

- **SCPI**

Selon l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France, la performance globale des SCPI d'entreprise au 30 juin 2020 s'établit à +5,3% sur une année glissante. Cette performance globale est constituée d'un rendement courant de +4,2% (en baisse de 0,2 point sur un trimestre) et d'une revalorisation des parts de +1,2% (en baisse de 1,1 point sur un trimestre). En raison des mesures d'accompagnement des locataires les plus impactés par la crise sanitaire (report ou annulation de loyer accordés), l'intégralité des dividendes initialement prévus n'a pas été distribuée au premier semestre. En moyenne, les acomptes de dividendes versés sont en baisse de 10% par rapport au premier semestre 2019. Les gérants anticipent un retour à la normale, qui sera corrélé à une amélioration des taux de recouvrement, au second semestre.

- **OPCI grand public**

Selon l'indice IEIF OPCI Grand Public au 30 juin 2020, la performance globale s'établit à -2,6% depuis le 1^{er} janvier et -0,2% sur un an. Ces évolutions s'expliquent par une contre-performance de la poche « foncières cotées » suite au décrochage de marchés boursiers courant mars (l'indice Euronext IEIF SIIC France a reculé de 32,4% entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2020).

A PROPOS DE L'ASPIM

L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) 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 2019, les FIA en immobilier représentaient une capitalisation totale de 231 milliards €.

Le nombre total des membres de l'ASPIM s'élève à 103, dont 86 Sociétés de Gestion de Portefeuille (SGP) de SCPI, OPPCI, OPCI et autres FIA en immobilier agréées par l'AMF, filiales de groupes bancaires, d'assurance, de gestion immobilière étrangère ou entrepreneuriales, et 17 experts correspondants qui sont des professionnels de l'écosystème immobilier et financier (avocats, consultants, auditeurs et experts).

Relations presse

Etienne Dubanchet - PLEAD

Tél. : 06.62.70.09.43

etienne.dubanchet@plead.fr