

Paris, le mercredi 10 février 2021

SCPI ET OPCI : UNE COLLECTE NETTE DE 8 MILLIARDS D'EUROS EN 2020

Les statistiques ASPIM-IEIF indiquent qu'en dépit de la crise sanitaire et économique, les deux principaux fonds d'investissement immobilier à destination du grand public ont maintenu des niveaux de collecte élevés. Au total, SCPI et OPCI grand public ont collecté 8 milliards € en 2020, un volume inférieur de 30% à la collecte 2019 mais supérieur de 10% à celle de 2018.

Pour Jean-Marc Coly, Président de l'ASPIM, « Comme la plupart des acteurs économiques, dont ils sont les partenaires, les fonds immobiliers ont connu une année 2020 inédite par la complexité des enjeux auxquels ils ont dû faire face. Nous pouvons nous féliciter qu'en dépit des contraintes engendrées par la crise sanitaire, la collecte des fonds immobiliers se soit maintenue à des niveaux élevés, assurant au marché une bonne liquidité. Dans l'intérêt des porteurs de parts, les sociétés de gestion ont su se mobiliser pour accompagner les entreprises locataires les plus en difficulté (commerçants, restaurateurs, hôteliers). Des fondamentaux solides ont permis aux fonds de tenir leur promesse de performance. Si 2021 s'annonce comme une nouvelle année difficile pour l'économie, je ne doute pas de la capacité des fonds immobiliers à confirmer dans le temps toute leur attractivité dans l'univers des produits d'épargne. »

Collecte nette et investissement

- **SCPI**

Les SCPI ont collecté 6,03 milliards € en 2020, un volume en repli de 29,5 % par rapport à l'année 2019, mais qui constitue la troisième plus forte collecte de l'histoire des SCPI. Le bilan annuel a bénéficié d'un très bon premier trimestre (2,56 milliards €), mais aussi d'un rebond de collecte au cours du dernier trimestre (1,56 milliard €, + 54 % par rapport au troisième trimestre).

Du côté des investissements, les SCPI ont réalisé pour 8,4 milliards € d'acquisitions en 2020, contre 9,2 milliards € en 2019. En 2020, les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (65 %), les locaux commerciaux (15 %), la santé et résidences de service pour seniors (8

%), la logistique et locaux d'activité (5 %) et enfin l'hôtellerie (4 %). Les autres catégories (dont le résidentiel, les crèches/écoles, les locaux mixtes) complètent les investissements à hauteur de 3 %.

D'un point de vue géographique, les investissements ont d'abord ciblé l'étranger (40 %, dont 14 % en Allemagne, 7 % aux Pays-Bas et 6 % au Royaume-Uni), puis l'Ile-de-France (38 %, avec 11 % à Paris) et enfin les régions (22 %).

Les SCPI ont par ailleurs arbitrés des actifs pour un montant de 1,2 milliard €, contre 1,7 milliard € en 2019. Les actifs cédés sont à 77 % des bureaux et à 70 % localisés en Ile-de-France.

OPCI grand public

Les OPCI grand public ont collecté 1,95 milliard € en 2020, volume en baisse de 29,7 % par rapport à 2019. Les promesses du premier trimestre (1,29 milliards €) semblent ne pas avoir résisté à la baisse de performance provoquée par la chute boursière des foncières cotées (représentant 8 % de l'actif net des OPCI au 31 décembre 2019). Le quatrième trimestre confirme la baisse des souscriptions nettes, avec un montant de 105 millions d'euros (- 57 % par rapport au trimestre précédent).

Capitalisation et actif net

- **SCPI**

Au 31 décembre 2020, la capitalisation des SCPI atteignait 71,4 milliards €, en hausse de 9 % sur un an.

- **OPCI grand public**

L'actif net cumulé des OPCI se montait à 20 milliards € au 31 décembre 2020, soit une augmentation de 7,5 % sur un an.

Marché secondaire de parts de SCPI

La valeur des parts échangées sur le marché secondaire en 2020 se monte à 1,25 milliard €, soit 1,76 % de la capitalisation (contre 1,53 % en 2019). Au 31 décembre 2020, il restait pour 109 millions € de parts en attente, soit 0,15 % de la capitalisation (contre 0,12% en 2019).

Performances

- **SCPI**

Au cours des second et troisième trimestres, les franchises et reports de loyers accordés aux locataires les plus impactés par la crise sanitaire avaient dégradé les distributions. Toutefois, en réussissant à contenir le niveau des impayés, mais aussi en puisant ponctuellement dans leurs réserves, les SCPI Immobilier d'entreprise ont maintenu un niveau de distribution attractif de + 4,18 % (contre + 4,4 % en 2019).

La variation du prix moyen de part (VPM) affiche une hausse de + 1,12 % en raison des revalorisations de prix qui avaient été constatées en début d'année. Les prix de parts sont globalement restés stables au cours du second semestre.

- **OPCI grand public**

Selon l'indice IEIF OPCI Grand Public, la performance annuelle dividendes réinvesties s'établit à - 1,54 % en 2020. La valorisation des parts recule de -2,87 % sur un an, tandis que les versements de dividendes ont apporté un rendement courant de + 1,33 %.

Au quatrième trimestre, les OPCI ont enregistré une hausse des valeurs liquidatives de + 0,9 %, principalement en raison du rebond des marchés boursiers à la suite du lancement des campagnes de vaccinations contre la COVID-19 en Europe.

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 113, dont 93 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 20 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

ANNEXE

Les performances des SCPI Immobilier d'entreprise en 2020	Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)		Variation du Prix Moyen de la part (VPM)	
	2019*	2020	2019*	2020
SCPI Bureaux	4,28 %	4,04 %	1,43 %	1,40 %
SCPI Commerces	4,42 %	3,67 %	0,18 %	0,23 %
SCPI Spécialisées	4,50 %	4,41 %	0,06 %	0,03 %
SCPI Diversifiées	5,03 %	4,82 %	1,01 %	0,91 %
SCPI Immobilier d'entreprise	4,40 %	4,18 %	1,20 %	1,12 %

* rappel des statistiques de l'IEIF publiées en 2019.

Collecte nette des SCPI en 2020	2019 millions €	2020 millions €	Variation
SCPI Bureaux	4 431,6	2 983,9	- 32,7 %
SCPI Commerces	555,3	244,9	- 55,9 %
SCPI Spécialisées	1 138,2	1 088,2	- 4,4 %
SCPI Diversifiées	2 307,0	1 546,3	- 33,0 %
SCPI Résidentiel	123,9	168,2	+ 35,8 %
Ensemble des SCPI	8 555,9	6 031,6	- 29,5 %

Marché secondaire réalisé des SCPI en 2020	2019 millions €	2020 millions €	Variation
SCPI Bureaux	707,3	847,8	+ 19,9 %
SCPI Commerces	89,9	100,7	+ 11,9 %
SCPI Spécialisées	21,1	34,4	+ 63,2 %
SCPI Diversifiées	145,4	244,6	+ 68,2 %
SCPI Résidentiel	32,2	24,8	- 22,9 %
Ensemble des SCPI	995,9	1 252,2	+ 25,7 %

Collecte brute des SCPI en 2020	2019 millions €	2020 millions €	Variation
SCPI Bureaux	5 138,9	3 831,7	- 25,4 %
SCPI Commerces	645,2	345,6	- 46,4 %
SCPI Spécialisées	1 159,2	1 122,6	- 3,2 %
SCPI Diversifiées	2 452,4	1 790,9	- 27,0 %
SCPI Résidentiel	156,1	193,0	+ 23,7 %
Ensemble des SCPI	9 551,8	7 283,8	- 23,7 %

Capitalisation des SCPI en 2020	2019 millions €	2020 millions €	Variation
SCPI Bureaux	40 850,8	43 978,9	+ 7,7 %
SCPI Commerces	5 432,4	5 616,0	+ 3,4 %
SCPI Spécialisées	4 195,1	5 291,3	+ 26,1 %
SCPI Diversifiées	10 638,3	12 196,2	+ 14,6 %
SCPI Résidentiel	4 252,3	4 321,1	+ 1,6 %
Ensemble des SCPI	65 368,9	71 403,5	+ 9,2 %

Taux de rotation des parts de SCPI en 2020	2019* % du nombre total de parts	2020 % du nombre total de parts
SCPI Bureaux	1,74 %	1,91 %
SCPI Commerces	1,51 %	1,91 %
SCPI Spécialisées	0,62 %	0,87 %
SCPI Diversifiées	1,16 %	2,06 %
SCPI Résidentiel	0,17 %	0,30 %
Ensemble des SCPI	1,49 %	1,80 %