



Communiqué de presse

Paris, le mercredi 17 février 2010

Bilan 2009 des SCPI : des produits solides dans un environnement complexe

Les Chiffres clés (au 31 décembre 2009) :

- ▶ 134 SCPI gérées par 22 groupes
- ▶ Capitalisation : 18,95 milliards €
- ▶ Collecte nette : 868,94 millions €
- ▶ Transactions sur le marché secondaire : 384,61 millions €
(soit 2,03% de la capitalisation)
- ▶ Retraits non compensés : 70,30 millions €
- ▶ Collecte brute : 1,32 milliard €
- ▶ Augmentation de capital : 939,23 millions €
(Nombre de SCPI ayant augmenté leur capital : 46 (18 groupes))

Pour Patrick de Lataillade, Président de l'ASPIM, « l'année 2009 a confirmé les qualités intrinsèques des SCPI qui font bénéficier leurs associés d'un accès optimisé à l'investissement immobilier. Maintien des revenus, bonne tenue du marché des parts, stabilité du rendement : les principaux indicateurs de ces fonds immobiliers témoignent de leur attractivité continue ».

Collecte nette

D'après les statistiques ASPIM-IEIF, **la collecte globale des SCPI en 2009 (869 millions €) est stable par rapport à celle de 2008 (874 millions €, soit -1%)**. Ce maintien est principalement dû à la **remarquable performance des SCPI spécialisées dans le logement** qui enregistrent une collecte historique avec un montant total de 490 millions € (+201% par rapport à 2008) et dont 95% sont constitués par les nouvelles SCPI Scellier. Les vertus de ce type de placement¹ ont manifestement convaincu une large clientèle désireuse de se constituer à terme un capital immobilier grâce à un dispositif fiscal attractif.

La collecte des SCPI « classiques » demeure largement positive, en recul sensible toutefois (379 millions €, soit une diminution de 46,7% par rapport à 2008). Il est à noter que cette diminution du rythme de collecte des SCPI classiques par rapport à l'exercice 2008 est plus marquée pour les SCPI classiques diversifiées (-62%) que pour les SCPI « murs de magasins » (-21%). Ce recul relatif doit s'apprécier dans le contexte général d'aversion au risque manifestée par les épargnants par rapport aux produits d'épargne de long terme sans garantie de capital².

Marché secondaire

Le marché secondaire des SCPI confirme sa solidité. Il se monte à 385 millions € (+11,3% par rapport à 2008). Le taux annuel de rotation des parts atteint un niveau de 2,25% (contre 2,12% en 2008) et le montant des parts en attente (86,28 millions €, soit 0,5% du total) est en net recul par rapport à la fin 2008 (-57%). Les tensions observées à la fin 2008 sur certaines sociétés se sont résorbées.

Capitalisation

Dans un contexte économique troublé, **la capitalisation globale des SCPI augmente pour atteindre 18,95 milliards €** au 31 décembre 2009 (+10% par rapport au 31 décembre 2008). Outre l'effet volume induit par la collecte nette, cette progression est également due à l'augmentation du « prix acquéreur »³ des parts de SCPI à capital fixe (+12% environ par rapport à 2008) alors que les prix de parts de SCPI à capital variable⁴ sont restés stables depuis l'an dernier. Au total, la hausse des prix de parts (+5,21%) compense largement la baisse enregistrée au terme de 2008 (-5,06%).

Rendement

Avec un rendement de **6,05%** (hors SCPI fiscales) en 2009 (contre 5,74% en 2008), **les SCPI confirment leur statut de « produit de rendement »**.

¹ Voir « **Je veux comprendre : La SCPI Scellier** » disponible sur simple demande auprès de l'ASPIM.

² En ce qui concerne la collecte des contrats d'assurance-vie, les supports en UC représentaient 25% de la collecte globale en 2007. En 2009, à la suite de la crise, cette part s'est réduite à 13% (contre 87% pour les fonds en €). Source : FFSA

³ **Le prix d'acquisition des SCPI à capital fixe** résulte d'une confrontation entre épargnants intervenue sur le marché secondaire.

⁴ **Le prix de souscription des SCPI à capital variable** est fixé par la société de gestion qui doit se référer à la valeur du patrimoine estimé chaque année.

A propos de l'ASPIM

L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (**ASPIM**) est une association à but non lucratif, créée en 1975, qui rassemble et fédère les acteurs de l'investissement collectif dans l'immobilier que sont les fonds constitués par les investisseurs (**SCPI et OPCI**) et les sociétés de gestion qui en sont les représentants statutaires. Les fonds immobiliers tout comme les sociétés qui en assument la gestion sont nécessairement agréés par l'Autorité des marchés financiers (**AMF**).

Relations presse ASPIM

Christophe Kacy

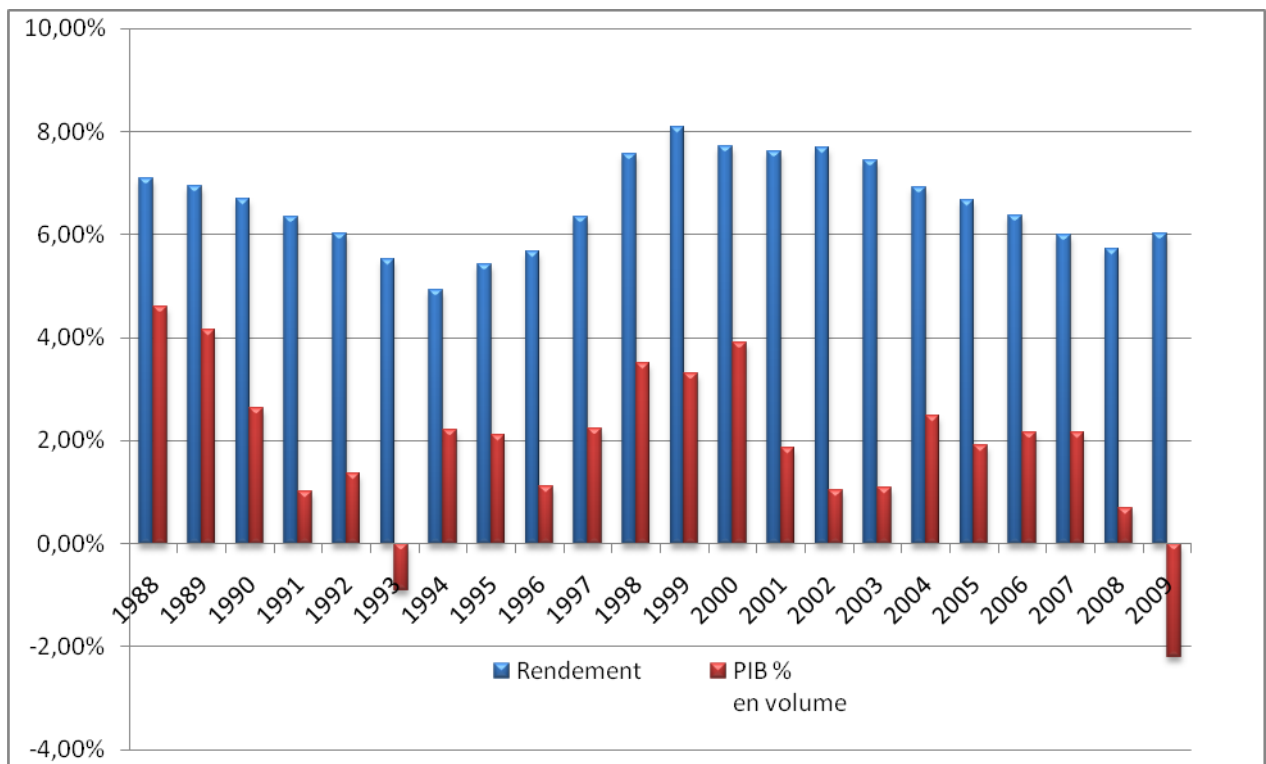
Tél. : 01 44 90 60 00

c.kacy@aspim.fr



ANNEXES

Rendement des SCPI 1988-2009



(Source : ASPIM-IEIF/ INSEE)

Les performances sont calculées sur l'échantillon des SCPI non fiscales

Tableau de synthèse par catégorie (résultats annuels 2009) en €

| Catégorie de SCPI | Collecte nette (1) | Marché secondaire | | | Collecte brute | Capitalisation (4) |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| | 2009 (en % du total) | réalisé | | en attente(3) | 2009 (en % du total) | au 31/12/2009 en % du total |
| | | 2009 (en % du total) | | au 31/12/2009 en % du total | | |
| | | Cessions (2) | Retraits non compensés | | | |
| CLASSIQUES DIVERSIFIÉES | 18 SCPI | 51 SCPI | 3 SCPI | 37 SCPI | 52 SCPI | 56 SCPI |
| | 186 711 136 | 306 807 844 | 60 192 932 | 70 332 223 | 553 711 912 | 13 199 125 988 |
| | 21,49% | 79,77% | 85,63% | 81,53% | 41,83% | 69,66% |
| REGIONALES | 2 SCPI | 9 SCPI | | 5 SCPI | 9 SCPI | 9 SCPI |
| | 42 740 408 | 17 622 633 | | 1 813 383 | 60 363 041 | 875 507 141 |
| | 4,92% | 4,58% | | 2,10% | 4,56% | 4,62% |
| INTERNATIONALEMENT DIVERSIFIÉES | 1 SCPI | 2 SCPI | | 1 SCPI | 2 SCPI | 2 SCPI |
| | 2 161 404 | 8 119 657 | | 254 218 | 10 281 061 | 380 815 260 |
| | 0,25% | 2,11% | | 0,29% | 0,78% | 2,01% |
| MURS DE MAGASINS | 10 SCPI | 16 SCPI | | 6 SCPI | 16 SCPI | 16 SCPI |
| | 157 726 306 | 42 688 786 | | 1 580 577 | 200 415 092 | 2 348 532 937 |
| | 18,15% | 11,10% | | 1,83% | 15,14% | 12,39% |
| PLUS-VALUE | 1 SCPI | 2 SCPI | 1 SCPI | 2 SCPI | 2 SCPI | 3 SCPI |
| | -10 103 162 | 7 670 362 | 10 103 162 | 9 292 259 | 7 670 362 | 561 839 760 |
| | | 1,99% | 14,37% | 10,77% | 0,58% | 2,97% |
| MEHAIGNERIE & QUILES-MEHAIGNERIE | | 3 SCPI | | 2 SCPI | 3 SCPI | 3 SCPI |
| | | 376 206 | | 1 052 798 | 376 206 | 75 375 254 |
| | | 0,10% | | 1,22% | 0,03% | 0,40% |
| MALRAUX | 4 SCPI | 1 SCPI | | 1 SCPI | 5 SCPI | 11 SCPI |
| | 3 160 000 | 95 204 | | 23 587 | 3 255 204 | 138 405 527 |
| | 0,36% | 0,02% | | 0,03% | 0,25% | 0,73% |
| RENOVATION | | 1 SCPI | | 1 SCPI | 1 SCPI | 1 SCPI |
| | | 732 995 | | 1 040 825 | 732 995 | 109 780 079 |
| | | 0,19% | | 1,21% | 0,06% | 0,58% |
| BESSON | | 1 SCPI | | | 1 SCPI | 1 SCPI |
| | | 46 922 | | | 46 922 | 11 243 223 |
| | | 0,01% | | | 0,00% | 0,06% |
| ROBIEN & ROBIEN RECENTRE | 1 SCPI | 7 SCPI | | 6 SCPI | 8 SCPI | 16 SCPI |
| | 2 280 000 | 441 019 | | 840 712 | 2 721 019 | 579 443 351 |
| | 0,26% | 0,11% | | 0,97% | 0,21% | 3,06% |
| BORLOO POPULAIRE | 2 SCPI | 1 SCPI | | 1 SCPI | 2 SCPI | 3 SCPI |
| | 4 358 700 | 12 296 | | 47 592 | 4 370 996 | 97 755 932 |
| | 0,50% | 0,00% | | 0,06% | 0,33% | 0,52% |
| GIRARDIN | 1 SCPI | | | | 1 SCPI | 3 SCPI |
| | 10 497 626 | | | | 10 497 626 | 86 541 666 |
| | 1,21% | | | | 0,79% | 0,46% |

| | | | | | | |
|-------------------------------|-------------|-------------|------------|------------|---------------|----------------|
| ZONE DE REVITALISATION RURALE | 1 SCPI | | | | 1 SCPI | 1 SCPI |
| | 5 905 000 | | | | 5 905 000 | 12 950 000 |
| | 0,68% | | | | 0,45% | 0,07% |
| SCELLIER | 9 SCPI | | | | 9 SCPI | 9 SCPI |
| | 463 499 000 | | | | 463 499 000 | 470 230 500 |
| | 53,34% | | | | 35,01% | 2,48% |
| TOTAL | 50 SCPI | 94 SCPI | 4 SCPI | 62 SCPI | 112 SCPI | 134 SCPI |
| | 868 936 419 | 384 613 922 | 70 296 094 | 86 278 176 | 1 323 846 434 | 18 947 546 619 |

(Source : ASPIM-IEIF)

(1) SCPI ayant augmenté leur capital (marché primaire) ou procédé à des rachats de parts (retraits non compensés).

(2) Cessions et retraits compensés par des souscriptions, aux prix acheteurs.

(3) Parts en attente sur le marché secondaire, valorisées au prix d'achat pratiqué lors des transactions (prix de marché).

(4) Nombre de parts au 30-06-2009 multiplié par le prix de marché (dernier prix d'exécution ou de souscription de l'année) ou, à défaut, prix moyen sur le marché secondaire.

| Collecte nette | 2008 (millions €) | 2009 (millions €) | Variation |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|------------|
| Classiques diversifiées | 487 | 187 | -62% |
| Régionales | 22 | 43 | +94% |
| Internationalement diversifiées | 4 | 2 | -51% |
| Murs de magasins | 201 | 158 | -21% |
| Plus-value | -4 | -10 | +187% |
| Fiscales | 163 | 490 | +201% |
| Ensemble des SCPI | 874 | 869 | -1% |

(Source : ASPIM-IEIF)

| Marché secondaire réalisé | 2008 (millions €) | 2009 (millions €) | Variation |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|-------------|
| Classiques diversifiées | 260 | 307 | +18% |
| Régionales | 9 | 18 | +100% |
| Internationalement diversifiées | 8 | 8 | -1% |
| Murs de magasins | 50 | 43 | -15% |
| Plus-value | 15 | 8 | -49% |
| Fiscales | 3 | 2 | -38% |
| Ensemble des SCPI | 345 | 385 | +11% |

(Source : ASPIM-IEIF)



| Collecte brute | 2008 (millions €) | 2009 (millions €) | Variation |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|------------|
| Classiques diversifiées | 749 | 554 | -26% |
| Régionales | 38 | 60 | +57% |
| Internationalement diversifiées | 13 | 10 | -18% |
| Murs de magasins | 251 | 200 | -20% |
| Plus-value | 16 | 8 | -51% |
| Fiscales | 165 | 491 | +197% |
| Ensemble des SCPI | 1232 | 1324 | +7% |

(Source : ASPIM-IEIF)

| Capitalisation | 31/12/2008 (millions €) | 31/12/2009 (millions €) | Variation |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------|
| Classiques diversifiées | 12 136 | 13199 | +9% |
| Régionales | 840 | 876 | +4% |
| Internationalement diversifiées | 358 | 381 | +9% |
| Murs de magasins | 2 149 | 2349 | +9% |
| Plus-value | 604 | 562 | -7% |
| Fiscales | 1 196 | 1 582 | +36% |
| Ensemble des SCPI | 17 274 | 18 948 | +10% |

(Source : ASPIM-IEIF)