

Paris, le mardi 19 mai 2020

SCPI ET OPCl AU PREMIER TRIMESTRE 2020 : UNE CROISSANCE SOLIDE DE LA COLLECTE

L'ASPIM et l'IEIF publient les statistiques du marché des parts de SCPI et OPCl Grand Public au premier trimestre 2020. Les SCPI et OPCl Grand Public ont collecté 3,8 milliards €, un volume en hausse de 47% sur un an.

Pour Frédéric Bôl, Président de l'ASPIM, « S'il est encore trop tôt pour mesurer les conséquences des crises sanitaire et économique sur le secteur et la performance des fonds, force est de constater que les SCPI et OPCl ont abordé la crise en bonne condition. Non seulement la croissance de la collecte a été solide pour les deux véhicules au premier trimestre, mais aucun mouvement significatif de retraits n'est à signaler sur les mois de mars et d'avril. Depuis le début de la crise, les adhérents de l'ASPIM soutiennent leurs locataires commerçants en difficulté par des mesures d'aménagement des loyers commerciaux, avec une préoccupation constante pour l'intérêt des porteurs de parts. C'est en anticipation de ces mesures d'accompagnement, qu'une majorité de SCPI a choisi de réduire le montant du premier acompte sur dividende de l'année. Ces baisses conjoncturelles ne préjugent pas néanmoins du niveau de distribution annuel. En dépit du contexte, la collecte s'est poursuivie en avril, mais comme attendu, son rythme est très inférieur à celui de la période avant confinement. »

Collecte nette et investissement

- **SCPI**

Les SCPI Immobilier d'entreprises et fiscales ont collecté 2,56 milliards € au premier trimestre 2020, en progression de 24% par rapport au premier trimestre 2019.

Les SCPI ont réalisé pour 1,45 milliard € d'acquisitions au premier trimestre 2020 contre 1,6 milliard au premier trimestre 2019. Les bureaux représentent toujours la majorité des acquisitions en valeur (61%), suivis par la logistique (14%), les commerces (9%) et l'hôtellerie (9%) et la santé (6% pour les Ehpad et centre de santé).

D'un point de vue géographique, les acquisitions ont concerné d'abord l'étranger (45%), puis l'Ile-de-France (38%, dont 10% à Paris) et enfin les régions (17%). L'Allemagne (19%) reste la première destination

d'investissement à l'étranger, particulièrement privilégiée pour la logistique durant ce trimestre. Le Benelux (9%) et l'Espagne (6%) complètent le top 3 des destinations. Ces chiffres confirment la tendance à l'eupéanisation des investissements initiée depuis les années 2013-2014

Les SCPI ont également arbitré des actifs pour 234 millions €, contre 308 millions € lors du premier trimestre 2019. Les bureaux comptent pour 81% des actifs cédés en valeur, aux deux tiers localisés en régions. Le résidentiel parisien représente 11% des actifs cédés.

- **OPCI Grand Public**

Au premier trimestre les OPCI Grand Public majoritairement distribués par le biais des contrats d'assurance-vie, ont collecté un total de 1,28 milliards €, en progression de 130 % par rapport au premier trimestre 2019. Il s'agit de la deuxième plus forte collecte trimestrielle depuis la création du véhicule en 2007. En dépit de la chute des marchés de valeurs mobilières à partir de la mi-mars, et en particulier des foncières cotées, aucun ralentissement notable des souscriptions n'est à relever avant la première quinzaine du mois d'avril, celles-ci restant excédentaires. Les souscriptions nettes s'établissent à 60 millions € sur la première quinzaine d'avril contre 190 millions € pour la dernière quinzaine de mars.

Capitalisation et actif net

- **SCPI**

Au 31 mars 2020, la capitalisation des SCPI atteignait au total 68,2 milliards €, en hausse de 4,5% sur un trimestre.

- **OPCI Grand Public**

L'actif net cumulé des OPCI est passé de 18,6 milliards € au 31 décembre 2019 à 19,3 milliards € au 31 mars 2020, soit une augmentation de 3,7% sur un trimestre.

Marché secondaire

Le montant des parts de SCPI échangées sur le marché secondaire au premier trimestre 2020 s'établit à 271 millions € en hausse de 7% sur un an. Le taux de rotation rapporté à la capitalisation est de 0,41%. En dépit de la forte volatilité des marchés et des incertitudes économiques nées de la mise en place de mesures de confinement strictes visant à endiguer la pandémie de Covid-19, aucun accroissement des demandes de retraits n'est constaté sur les mois de mars et d'avril.

Performances

- **SCPI**

Selon l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France, la performance globale des SCPI d'entreprise au 31 mars 2020 s'établit à +6,7% sur une année glissante. Cette performance globale est constituée d'un rendement courant de +4,4% (en baisse de 0,1 point sur un trimestre) et d'une revalorisation des parts de +2,3%. Les mesures gouvernementales annoncées pour lutter contre la crise de Covid-19 ont incité de nombreux gérants à faire preuve de prudence en ne distribuant pas l'intégralité des acomptes de dividendes prévus pour le premier trimestre.

- **OPCI Grand Public**

Selon l'indice IEIF OPCI Grand Public, la performance globale au 31 mars s'établit à -2,9% depuis le 1^{er} janvier et 0% sur un an. Ces évolutions s'expliquent par une contre-performance de la poche « foncières cotées » suite au décrochage des marchés boursiers courant mars (l'indice Euronext IEIF SIIC France est en baisse de 35% depuis le 1^{er} janvier).

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 2019, les Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) en immobilier (SCPI, OPCI, OPPCI et autres FIA) avaient une capitalisation globale de 200 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