

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Collecte et performance des fonds immobiliers grand public au premier semestre 2024

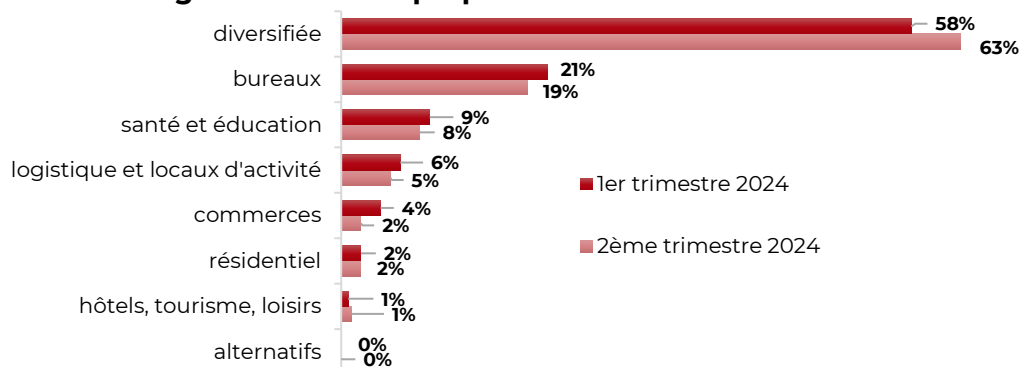
L'ASPIM et l'IEIF publient les statistiques de souscription et de performance des SCPI, OPCI grand public et sociétés civiles à vocation immobilière au premier semestre 2024.

Les statistiques du premier semestre 2024 indiquent une diminution des flux de rachats par rapport au dernier semestre 2023 ainsi que le maintien d'un niveau de collecte important pour une partie significative des acteurs du marché. Les distributions versées par les SCPI au premier semestre sont globalement stables par rapport à la même période de l'année précédente. Cependant, l'impact de la hausse des taux d'intérêt continue d'affecter la valorisation des fonds immobiliers non cotés au premier semestre 2024.

Collecte brute¹ des SCPI : 2,3 milliards € sur le premier semestre

Au premier semestre 2024, la collecte brute des SCPI atteint 2,3 milliards €, un volume comparable à celui du dernier semestre 2023. Le deuxième trimestre 2024 totalise 1,2 milliard €, s'inscrivant en hausse par rapport au premier trimestre 2024. Les SCPI « diversifiées » réalisent 63 % de la collecte brute du deuxième trimestre. Elles devancent ainsi les SCPI à prépondérance « bureaux » (19 %), « santé et éducation » (8 %), « logistique et locaux d'activité » (5 %) et « commerces » (2 %). Les SCPI « résidentiel » et « hôtel, tourisme, loisirs » représentent quant à elles respectivement 2 % et 1 % du total des souscriptions.

Répartition de la collecte brute par trimestre en 2024 selon la stratégie immobilière prépondérante de la SCPI



¹ La collecte brute mesure l'ensemble des flux de capitaux, qu'ils proviennent de créations de parts nouvelles augmentant le capital ou de transactions sur le marché secondaire.

Collectes nettes des fonds immobiliers non cotés

Au premier semestre 2024, les fonds immobiliers non cotés ont enregistré un volume d'ordres de rachat bien inférieur à celui du dernier semestre 2023. Toutefois, pour les OPCI grand public et les sociétés civiles, pour lesquels les assureurs assurent la liquidité dans le cadre de l'assurance vie, les flux vendeurs ont dépassé les flux acheteurs au premier et au deuxième trimestre 2024.

Sociétés civiles

Au premier semestre 2024, la décollecte nette des sociétés civiles s'est établie à - 518 millions €, marquant une amélioration par rapport au dernier semestre 2023 (-1 700 millions €). Le deuxième trimestre 2024 enregistre une décollecte de - 118 millions € contre - 400 millions € pour le premier trimestre 2024.

L'actif net des sociétés civiles en unités de compte immobilières atteint 22,1 milliards € au 30 juin 2024.

OPCI grand public

Au premier semestre 2024, la décollecte nette des OPCI grand public s'est établi à -1,3 milliard €, marquant une amélioration par rapport au dernier semestre 2023 (- 2 milliards €). Le deuxième trimestre 2024 affiche une décollecte de - 707 millions contre - 553 millions € au premier trimestre 2024.

L'actif net des OPCI grand public s'élève à 13,4 milliards € au 30 juin 2024.

SCPI

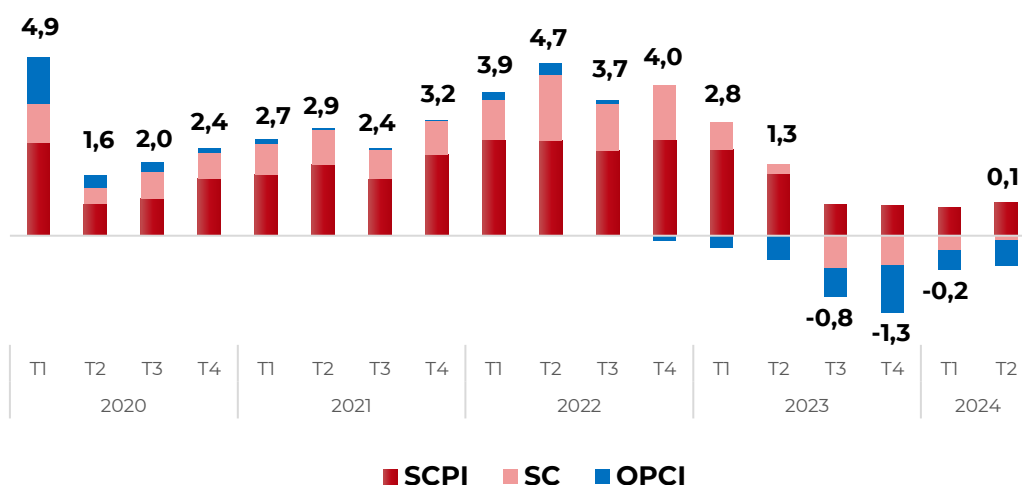
Au premier semestre 2024, la collecte nette des SCPI s'établit à 1,67 milliard €, montant stable par rapport au dernier semestre 2023. Au deuxième trimestre 2024, la collecte nette des SCPI s'élève à 907 millions € contre 765 millions € au premier trimestre 2024.

Le volume d'ordres de rachat a fortement diminué d'un trimestre à l'autre, passant de 625 millions € au premier trimestre 2024 à 412 millions € au deuxième trimestre 2024. Sur ce montant, 302 millions € de rachats de parts ont été compensés par les nouvelles souscriptions au deuxième trimestre 2024.

Au 30 juin 2024, la valeur des parts en attente de retrait représente 2,6 milliards €, soit 2,9 % de la capitalisation du marché. La situation des parts en attente reste toujours très contrastée selon les acteurs : sur un total de 213 SCPI, 91 SCPI gérées par 17 sociétés de gestion avaient des parts en attente de rachat au 30 juin 2024, tandis que 122 SCPI gérées par 44 sociétés de gestion n'en avaient aucune à cette date. Ce sont majoritairement les SCPI sans parts en attente qui captent la collecte brute : 1,03 milliard €, soit 85 % de l'ensemble des souscriptions du deuxième trimestre 2024.

Au 30 juin 2024, la capitalisation des SCPI s'établit à 89,3 milliards €.

Collecte nette des fonds immobiliers non cotés depuis 2020 (en Mds€)



Valorisations et performances : une situation contrastée selon la nature et la typologie des fonds

SCPI

Les acomptes de distribution pour le compte du premier semestre 2024 indiquent des niveaux de distribution proches de ceux de l'an dernier. Ainsi, 37 % des SCPI du marché ont distribué au premier semestre 2024 le même montant qu'au premier semestre 2023, 36 % ont augmenté l'acompte d'une année sur l'autre, alors que 27 % l'ont diminué.

Rapporté au prix de référence au 1er janvier 2024, le taux de distribution moyen servi par les SCPI, toutes catégories confondues, s'établit à 2,25 % au premier semestre 2024, s'inscrivant en légère hausse par rapport au premier semestre 2023 (2,20 %).

Concernant l'évolution des prix de part de SCPI, 19 % des SCPI du marché ont diminué leur prix de souscription au premier semestre 2024, tandis que 3 % des SCPI l'ont réhaussé et 78 % l'ont gardé inchangé. Au global, le prix de part moyen pondéré de la capitalisation a diminué de -2,16 % entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2024. Les niveaux de valorisation actuels devront être confirmés à l'issue des campagnes de réévaluation à mi-année.

Le rendement global immobilier des SCPI au premier semestre 2024 sera publié avec l'actualisation des valeurs de réalisation à mi-année.

OPCI grand public et sociétés civiles

Au premier semestre 2024, la performance globale des sociétés civiles en unités de compte immobilières est de -3,7 % et celle des OPCI grand public s'établit à -3,1 %. Les répercussions de la hausse de taux d'intérêt sur les différents marchés immobiliers impactent différemment les fonds selon leur nature et leur typologie. Ainsi, les performances des OPCI grand public et des sociétés civiles, majoritairement distribués en tant qu'unités de compte, varient de +4,7 % à -9,8 % entre le 1er janvier et le 30 juin 2024.

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 les acteurs du métier de la gestion des fonds immobiliers non cotés. En France, au 31 décembre 2023, les FIA en immobilier représentaient une capitalisation totale de 313 milliards € et 4 millions d'épargnants.

Le nombre total des membres de l'ASPIM s'élève à 139, dont 110 Sociétés de Gestion de Portefeuille (SGP) agréées par l'AMF, filiales de groupes bancaires, d'assurance, de gestion immobilière étrangère ou entrepreneuriales, et 29 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
