

Paris, le mardi 11 mai 2021

SCPI ET OPCI : L'AMELIORATION PROGRESSIVE DE LA COLLECTE SE CONFIRME AU PREMIER TRIMESTRE 2021

L'ASPIM et l'IEIF publient les statistiques du marché des parts de SCPI et OPCI grand public au premier trimestre 2021. Les SCPI et OPCI grand public ont collecté 1,8 milliard €, volume en hausse de 6 % par rapport au dernier trimestre 2020 confirmant ainsi l'amélioration déjà observée lors des deux derniers trimestres de 2020.

Pour Jean-Marc Coly, Président de l'ASPIM, « *Le premier trimestre 2021 ressemble au dernier trimestre 2020 avec la poursuite du rebond de la collecte des SCPI et une stabilisation des souscriptions nettes d'OPCI sur des niveaux faibles, mais toujours positifs. Ce sont les SCPI qui ont porté la collecte au premier trimestre, bien que la reprise soit encore difficile dans les réseaux de distribution adossés à des groupes bancaires. Quant au marché des OPCI, il souffre d'un certain attentisme lié aux performances négatives enregistrées en 2020 ainsi qu'au mouvement de décollecte observé dans l'assurance vie l'an dernier. Les perspectives de performance en 2021 restent intimement liées à la croissance économique et dépendront également de la fin des restrictions qui pénalisent toujours les locataires des secteurs du commerce, de la restauration et du tourisme.* »

Collecte nette et investissement

- **SCPI**

Les SCPI ont collecté 1,68 milliard € au premier trimestre 2021, un montant en hausse de 6,1 % par rapport au dernier trimestre 2020. L'amélioration progressive des souscriptions se confirme après les hausses déjà observées aux troisième et quatrième trimestres 2020 (respectivement + 17 % et + 54 %).

Sur un an, la collecte du premier trimestre 2021 reste inférieure de 35 % à celle du premier trimestre 2020, impacté par la crise sanitaire à partir de la fin du mois de mars.

Au premier trimestre 2020, ce sont toujours les SCPI « Bureaux » qui collectent le plus (639 millions €), devançant les SCPI « Spécialisées » (491 millions €) particulièrement portées par la thématique de la santé,

les SCPI « Diversifiées » (448 millions €), les SCPI « Résidentiel » (63 millions €) et enfin les SCPI « Commerces » (35 millions €).

Côté investissements, les SCPI ont réalisé pour 1,5 milliard € d'acquisitions au premier trimestre 2021 contre 2,45 milliards € au dernier trimestre 2020. Les bureaux représentent toujours la majorité des acquisitions en valeur (80 %), devant la santé et l'éducation (9 % pour les Ehpad, centres de santé, crèches et écoles), les commerces (7 %), la logistique et locaux d'activité (2 %), le résidentiel (2 % pour le logement et les résidences de services gérées).

D'un point de vue géographique, les acquisitions se sont recentrées sur l'Île-de-France (61 %, dont 6 % à Paris) au détriment de l'étranger (21 %, dont 7% en Allemagne, 4 % en Europe de l'Est et 3,5 % au Royaume-Uni). Le reste des investissements a été réalisé en régions (18 %).

Les SCPI ont également arbitré des actifs pour 180 millions € au premier trimestre 2021, contre 431 millions € lors du premier dernier trimestre 2021. Les bureaux en Île-de-France ont été la principale typologie cédée (55 %), devant les commerces en régions (17 %) et les bureaux en régions (12 %).

- **OPCI grand Public**

Au premier trimestre, les OPCI grand public ont collecté 109,6 millions € affichant une hausse de 3,8% par rapport au dernier trimestre 2020 (105,6 millions €). Deux nouveaux OPCI ont été lancés sur le marché pour une collecte nette avoisinant les 49 millions € au premier trimestre. Hors nouveaux véhicules, la collecte des OPCI reste positive. Cependant, trois OPCI sur vingt-deux ont affiché des décollectes au premier trimestre, sans que cela ne leur cause de difficulté particulière en termes de liquidité.

Après avoir réalisé l'an dernier le deuxième meilleur trimestre depuis leur création (1,28 milliard €), les OPCI ont vu leur collecte nette progressivement chuter à des niveaux qui n'avaient plus été observés depuis 2013. La croissance des souscriptions semble toujours pâtir de la performance négative affichée l'an dernier (- 1,5 %). La remontée progressive des valeurs liquidatives pourrait redynamiser la collecte dans les mois à venir.

Capitalisation et actif net

- **SCPI**

Au 31 mars 2021, la capitalisation des SCPI atteignait 72,8 milliards €, en hausse de 2 % sur un trimestre.

- **OPCI Grand Public**

Au 31 mars 2021, l'actif net des 22 OPCI grand public s'établit à 20,1 milliards €, soit une hausse de 0,5 % sur un trimestre.

Marché secondaire

Le montant des parts de SCPI échangées sur le marché secondaire au premier trimestre 2021 s'établit à 313 millions €, en baisse de 21 % sur un trimestre. Le taux de rotation des parts rapporté à la capitalisation est de 0,43 %. La valeur des parts restant en attente de cession au 31 mars 2021 représente 0,16 % de la capitalisation totale.

Performances

- **SCPI**

L'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France¹, signale une baisse de 0,18% des prix de parts au premier trimestre 2021. L'ASPIM constate une baisse moyenne de 2% des prix de confrontation des SCPI à capital fixe sur le marché secondaire depuis le début de l'année. Sur la même période, l'ASPIM constate une stabilité des prix de souscriptions des SCPI à capital variable, majoritaires sur le marché.

La grande hétérogénéité dans les niveaux d'acomptes versés au premier trimestre 2020 ne permet pas de comparer l'évolution du taux de distribution d'une année sur l'autre. Si l'ASPIM anticipe une stabilité des niveaux de distribution en 2021, les perspectives de performances restent sujettes à l'évolution de la situation sanitaire et à la reprise de l'activité des locataires après la levée des différentes restrictions en Europe.

- **OPCI Grand Public**

Selon l'indice IEIF OPCI Grand Public, la performance globale depuis le 1^{er} janvier 2021 s'établit à + 0,25 %. Pour rappel, la performance de l'indice au quatrième trimestre 2020 était également positive à + 1,0 %.

¹ L'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France est un indice pondéré par la capitalisation mesurant l'évolution de la performance des SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilier) investissant dans l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, plateformes logistiques, ..). L'indice est composé des SCPI à capital fixe et variable ayant enregistré un volume de transactions sur le marché secondaire supérieur à 2 millions d'euros au cours de l'année précédente.

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 2020, les FIA en immobilier représentaient une capitalisation totale de 250 milliards €.

Le nombre total des membres de l'ASPIM s'élève à 116, dont 95 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 21 experts correspondants qui sont des professionnels de l'écosystème immobilier et financier (avocats, consultants, auditeurs et experts).

Relations presse

Ema Hazan - PLEAD
Tél. : 06.64.56.11.74
ema.hazan@plead.fr