

LES SCPI EN 2014 :

COLLECTE RECORD, RENDEMENT STABLE

Chiffres clés au 31 décembre 2014

(Statistiques ASPIM - IEIF)

- 162 SCPI gérées par 27 groupes
- Capitalisation : 32,87 milliards €
- Collecte nette¹ : 2 930,6 millions €
- Transactions sur le marché secondaire : 543,22 millions € (soit 1,65% de la capitalisation)
- Retraits non compensés : 8,59 millions €
- Collecte brute² : 3 482,40 millions € (soit 10,59% de la capitalisation)
- Augmentation de capital³ : 2 939,17 millions € par 64 SCPI de 26 groupes de gestion

1 Augmentation de capital - Retraits non compensés par des souscriptions.

2 Augmentation de capital + Transactions sur le marché secondaire.

3 Ensemble des souscriptions venant augmenter le capital.

Collecte

D'après les chiffres ASPIM-IEIF, l'année 2014 marque un **nouveau record historique de la collecte des SCPI** qui ont attiré au total près de 3 milliards € de collecte nette (2,93 milliards, soit une hausse de 16,6 % par rapport à 2013). Cette attractivité est la plus sensible pour les SCPI diversifiées (+ 120 %) et les SCPI spécialisées (+ 103 %) mais elle caractérise également les SCPI « Bureaux » et les « Commerces ».

Dans un contexte de l'épargne où les « petits porteurs » sont à la fois « *risk adverse* » et conscients des enjeux du financement de leur retraite, les investisseurs (ménages et institutionnels) témoignent ainsi de leur confiance dans ce produit d'épargne de long terme et rigoureusement régulé.

Ce niveau historique d'attractivité des SCPI se double de la montée en puissance des 9 OPCI destinés au « grand public » qui ont collecté pendant la même période un total de 813 millions €, essentiellement sous forme d'unités de compte de contrats d'assurance-vie, pour porter leur capitalisation globale à fin 2014 à 2,04 milliards €. Le succès commercial des unes entraîne la dynamique des autres.

Capitalisation

Au 31 décembre 2014, la **capitalisation des SCPI atteint logiquement un niveau jamais atteint auparavant de 32,87 milliards €**, en progression de près de 10 % (9,7 %) sur les douze derniers mois.

Pour rappel, le volume sous gestion des SCPI était de 18,95 milliards € il y a cinq ans et de 11,55 milliards € à fin 2004.

Marché secondaire

Avec 543,2 millions € de parts échangées, **le marché secondaire des SCPI a connu une activité équivalente à celle de l'exercice précédent** (+ 4,1 % pour les SCPI Immobilier d'entreprise).

Rapporté au montant de la capitalisation à fin 2014, ce marché reste comme d'ordinaire mesuré : le taux annuel de rotation des parts de SCPI s'est limité à 1,65 % en 2014.

Le cumul des parts en attente de cessions (sur le marché secondaire des SCPI à capital fixe) et des retraits non compensés (pour les SCPI à capital variable) se limite à 0,24 % de la capitalisation globale (contre 0,17 % en 2013).

Performances

Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est resté pratiquement stable et se maintient au-dessus des 5 %, à 5,08 % contre 5,15 % en 2013. Ce « rendement » des SCPI s'étend, suivant les catégories de sociétés, de 5,05 % (Bureaux) à 5,39 % (SCPI spécialisées). Cette diminution très mesurée s'explique à la fois par un léger retrait des revenus distribués (-0,81 %) et une progression de 0,54 % du prix moyen des parts (mesurée à la fois par le marché secondaire des SCPI à capital fixe et par le prix de souscription des SCPI à capital variable).

Rapportée aux taux obligataires⁴, la « prime de risque » des SCPI est historiquement élevée.

Pour Patrick de Lataillade, Président de l'ASPIM, « *les résultats remarquables obtenus par les SCPI en 2014, année de leur entrée dans la famille des Fonds d'Investissement Alternatif (FIA), témoignent à la fois de leur maturité et de la complémentarité de l'offre des placements régulés en immobilier. Aussi bien les SCPI que les OPCI répondent aux besoins variés des investisseurs, particuliers et professionnels. Dans un contexte économique toujours difficile, autant la qualité de la gestion de ces fonds que les obligations prudentielles liées à la régulation qui les encadre apportent une protection vivement appréciée par les épargnants* ».

4 - Taux de l'Echéance Constante (TEC) à 10 ans selon la Banque de France à fin 2014 : 0,86 %

Précision méthodologique :

Les chiffres ASPIM-IEIF utilisés dans le présent communiqué de presse distinguent deux grandes catégories de SCPI :

- les **SCPI « Immobilier d'entreprise »** elles-mêmes subdivisées en :
 - SCPI « Bureaux » ou SCPI « Commerces », celles dont au moins 70% du patrimoine est constitué de l'un de ces types d'actifs ;
 - SCPI « spécialisées » sur un secteur identifié : logistique, EHPAD, logement étudiant, etc. ;
 - SCPI « diversifiées », celles dont aucun type d'actif ne dépasse 70% du patrimoine.
- les **SCPI « résidentiel »**

La situation au terme de l'exercice 2012 a également fait l'objet d'un retraitement en fonction de ces nouvelles catégories, de manière à permettre une comparaison entre les exercices 2012 et 2013.

A propos de l'ASPIM

L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) est la structure de représentation de la gestion des fonds immobiliers non cotés que sont les SCPI et les OPCI.

Dans ses relations avec les autorités françaises et internationales en charge des sujets intéressant ses adhérents, sociétés de gestion agréées par l'AMF, l'ASPIM défend et promeut les intérêts des investisseurs de ces fonds et s'attache à démontrer les apports à l'économie nationale de ce secteur professionnel.

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 ASPIM

Christophe Kacy
Tél. : 01 44 90 60 00
c.kacy@aspim.fr

Annexes

Tableau de synthèse par catégorie résultats de l'année 2014

en € (avec % du total et nombre de SCPI)

Catégorie de SCPI	Collecte nette ⁽¹⁾	Marché secondaire			Collecte brute	Capitalisation au 31 décembre ⁽⁴⁾
		réalisé		en attente au 31 décembre ⁽³⁾		
		Cessions ⁽²⁾	Retraits non compensés			
	24 SCPI	37 SCPI	2 SCPI	22 SCPI	37 SCPI	37 SCPI
Bureaux	1 823 916 255	428 886 582	5 664 663	61 270 573	2 258 467 500	22 205 193 162
	62,24%	78,95%	65,97%	86,05%	64,85%	67,55%
	14 SCPI	19 SCPI	-	6 SCPI	20 SCPI	21 SCPI
Commerces	437 223 256	78 597 394	-	817 248	515 820 650	4 640 719 133
	14,92%	14,47%	-	1,15%	14,81%	14,12%
	4 SCPI	4 SCPI	-	1 SCPI	5 SCPI	5 SCPI
Spécialisées	154 032 513	2 000 094	-	233 903	156 032 607	331 475 867
	5,26%	0,37%	-	0,33%	4,48%	1,01%
	12 SCPI	15 SCPI	-	8 SCPI	20 SCPI	20 SCPI
Diversifiées	315 626 131	23 915 653	-	3 006 822	339 541 784	2 019 519 630
	10,77%	4,40%	-	4,22%	9,75%	6,14%
Total Immobilier d'entreprise	54 SCPI	75 SCPI	2 SCPI	37 SCPI	82 SCPI	83 SCPI
	2 730 798 156	533 399 722	5 664 663	65 328 545	3 269 862 541	29 196 907 792
	93,18%	98,19%	65,97%	91,75%	93,90%	88,82%
	3 SCPI	-	-	5 SCPI	3 SCPI	17 SCPI
Malraux	62 488 500	-	-	259 559	62 488 500	340 182 362
	2,13%	-	-	0,36%	1,79%	1,03%
	-	1 SCPI	-	1 SCPI	1 SCPI	1 SCPI
Rénovation	-	650 244	-	217 515	650 244	66 943 875
	-	0,12%	-	0,31%	0,02%	0,20%
	-	2 SCPI	-	1 SCPI	2 SCPI	3 SCPI
Borloo Populaire	-	385 781	-	97 593	385 781	97 512 817
	-	0,07%	-	0,14%	0,01%	0,30%
	-	12 SCPI	-	9 SCPI	12 SCPI	16 SCPI
Robien et Robien recentré	-	1 356 014	-	488 842	1 356 014	593 470 282
	-	0,25%	-	0,69%	0,04%	1,81%
	-	-	-	-	-	3 SCPI
Girardin	-	-	-	-	-	100 334 256
	-	-	-	-	-	0,31%
	-	-	-	1 SCPI	-	1 SCPI
Zone de Revitalisation Rurale	-	-	-	173 581	-	12 040 964
	-	-	-	0,36%	-	0,04%
	-	7 SCPI	-	13 SCPI	7 SCPI	24 SCPI
Scellier et Scellier BBC	-	156 127	-	1 664 923	156 127	1 826 655 556
	-	0,03%	-	2,34%	0,00%	5,56%

Déficit foncier	6 SCPI	-	-	-	6 SCPI	8 SCPI
	84 261 000	-	-	-	84 261 000	186 702 216
	2,88%	-	-	-	2,42%	0,57%
Duflot	2 SCPI	-	-	-	2 SCPI	3 SCPI
	41 559 600	-	-	-	41 559 600	87 115 028
	1,42%	-	-	-	1,19%	0,27%
Autres SCPI	2 SCPI	1 SCPI	1 SCPI	1 SCPI	2 SCPI	3 SCPI
	11 480 205	7 273 827	2 922 400	3 147 225	21 676 432	362 298 477
	0,38%	1,34%	34,03%	4,42%	0,62%	1,10%
Total Immobilier résidentiel	13 SCPI	23 SCPI	1 SCPI	30 SCPI	35 SCPI	79 SCPI
	199 789 305	9 821 993	2 922 400	5 875 657	212 533 698	3 673 255 834
	6,82%	1,81%	34,03%	8,25%	6,105%	11,18%
Total général	67 SCPI	98 SCPI	3 SCPI	67 SCPI	117 SCPI	162 SCPI
	2 930 587 461	543 221 715	8 587 063	71 204 202	3 482 396 239	32 870 163 626

(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 30-06-2013 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.

Les performances des SCPI Immobilier d'entreprise en 2014	Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)	
	2013	2014
SCPI Bureaux	5,13%	5,05%
SCPI Commerces	5,11%	5,13%
SCPI Spécialisées	5,46%	5,39%
SCPI Diversifiées	5,48%	5,34%
Immobilier d'entreprise	5,15%	5,08%

(Source : ASPIM-IEIF)

Collecte nette	2013 millions €	2014 millions €	Variation
Bureaux	1 699,2	1 823,9	+7,3%
Commerces	413,2	437,2	+5,8%
Spécialisées	75,8	154,0	+103,3%
Diversifiées	143,3	315,6	+120,2%
Immobilier d'entreprise	2 331,5	2 730,8	+17,1%
Immobilier résidentiel	181,5	199,8	+10,1%
Ensemble des SCPI	2 513,0	2 930,6	+16,6%

(Source : ASPIM-IEIF)

Marché secondaire réalisé	2013 millions €	2014 millions €	Variation
Bureaux	428,4	428,9	+0,1%
Commerces	61,2	78,6	+28,4%
Spécialisées	0,9	2,0	+131,3%
Diversifiées	21,7	23,9	+10,2%
Immobilier d'entreprise	512,2	533,4	+4,1%
Immobilier résidentiel	10,9	9,8	-10,0%
Ensemble des SCPI	523,1	543,2	+3,8%

(Source : ASPIM-IEIF)

Collecte brute	2013 millions €	2014 millions €	Variation
Bureaux	2 131,5	2 258,5	+6,0%
Commerces	474,4	515,8	+8,7%
Spécialisées	76,6	156,0	+103,6%
Diversifiées	165,0	339,5	+105,8%
Immobilier d'entreprise	2 847,6	3 269,9	+14,8%
Immobilier résidentiel	192,4	212,5	+10,4%
Ensemble des SCPI	3 040,0	3 482,4	+14,6%

(Source : ASPIM-IEIF)

Capitalisation	2013 millions €	2014 millions €	Variation
Bureaux	20 249,4	22 205,2	+9,7%
Commerces	4 189,9	4 640,7	+10,8%
Spécialisées	177,0	331,5	+87,3%
Diversifiées	1 756,2	2 019,5	+15,0%
Immobilier d'entreprise	26 372,4	29 196,9	+10,7%
Immobilier résidentiel	3 586,2	3 673,3	+2,4%
Ensemble des SCPI	29 958,6	32 870,2	+9,7%

(Source : ASPIM-IEIF)