

LES SCPI ET LES OPCI EN 2015 : UNE ATTRACTIVITE SANS PRECEDENT, UNE PRIME DE RISQUE AU PLUS HAUT

18, rue de Vienne
75008 Paris

T +33 (0)1 44 90 60 00
F +33 (0)1 44 90 60 05

contact@aspim.fr
www.aspim.fr

Les données statistiques des SCPI et des OPCI pour l'année 2015, recueillies et traitées par l'IEIF, font apparaître une nouvelle fois le succès des fonds d'épargne immobilière destinés aux particuliers.

Chiffres clés au 31 décembre 2015 (Statistiques ASPIM – IEIF)

SCPI :

- 171 SCPI gérées par 28 groupes
- Capitalisation : 37,83 milliards €
- Collecte nette¹ : 4 275 millions €
- Transactions sur le marché secondaire : 677,58 millions € (soit 1,79% de la capitalisation)
- Retraits non compensés : 15,05 millions €
- Collecte brute² : 4 968 millions € (soit 13,14% de la capitalisation)
- Augmentation de capital³ : 4 294 millions € par 64 SCPI de 26 groupes de gestion

Les Performance des SCPI Immobilier d'entreprise

- Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) : 4,85%
- Variation du Prix Moyen de la part (VPM) : 1,55%

OPCI « grand public » :

- 11 OPCI « grand public » gérés par 8 groupes
- Capitalisation : 4 539 millions €
- Collecte nette⁴ : 2 488 millions €

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 et destinées à l'achat d'immeubles.

⁴ Augmentation de capital – Retraits non compensés par des souscriptions.

Collecte

- **SCPI**

Alors que la collecte nette annuelle des SCPI n'avait jamais dépassé les 3 milliards € depuis leur création il y a quarante ans, ce montant a atteint 4,275 mds € en 2015, soit une augmentation de près de 46% par rapport à l'exercice précédent. Cette progression sensible de la collecte concerne toutes les catégories de véhicules mises à part les « SCPI immobilier résidentiel » qui limitent leur hausse à 9%.

- **OPCI**

En 2015, les OPCI « grand public », essentiellement distribués par le biais des contrats d'assurance-vie, ont collecté un total de 2,49 milliards € (soit plus du triple de 2014).

Capitalisation

- **SCPI**

Au 31 décembre 2015, la capitalisation des SCPI atteignait au total 37,82 milliards €, soit une augmentation de près de 15% par rapport à la fin 2014.

- **OPCI**

Au cours du dernier exercice, la capitalisation globale des OPCI est passée de 2,04 à 4,54 milliards €, soit une progression de 122%.

Marché secondaire

Avec 678 millions € de parts échangées, le marché secondaire des parts de SCPI connaît une progression notable (+ 24,8 % par rapport à l'exercice précédent) en rapport avec l'expansion de la capitalisation : en 2015, le taux annuel de rotation des parts de SCPI n'a pas dépassé 2% de la capitalisation, comme c'est classiquement le cas. De plus, ce marché secondaire ne connaît pas de tension sur sa liquidité : le cumul des parts en attente de cessions⁵ et des retraits non compensés⁶ se limite à 0,27 % de la capitalisation globale (contre 0,24 % en 2014).

⁵ sur le marché secondaire des SCPI à capital fixe

⁶ pour les SCPI à capital variable

Performances

- **SCPI**

En 2015, les SCPI ont vu leur taux de distribution atteindre 4,85% (contre 5,08% en 2014). Ce ratio s'explique par une augmentation du prix moyen pondéré des parts des SCPI (+1,55%) combinée à une politique de distribution prudente de la part des gestionnaires (-3%). Surtout, le niveau de distribution des SCPI leur permet de dégager une prime de risque très confortable à 3,83%⁷.

- **OPCI**

En 2015, le rendement courant des OPCl a atteint 3,1%. La valorisation des actions s'est quant à elle montée à 1,8%.

Pour Patrick de Lataillade, Président de l'ASPIM, « *la dynamique commerciale des fonds d'investissement immobilier devrait être confirmée au cours des prochaines années. Les investisseurs conserveront durablement le besoin d'une épargne longue, à la volatilité mesurée, strictement régulée, tout en bénéficiant de plusieurs voies de souscription possibles des parts, en direct ou par le biais de contrats d'assurance-vie. Même si le contexte économique contraint chacun à la prudence, les Français gardent confiance dans les qualités intrinsèques de ces produits d'épargne* ».

⁷ par rapport au taux de l'échéance constante (TEC) à 10 ans

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 2015

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			
	26 SCPI	34 SCPI	2 SCPI	16 SCPI	37 SCPI	38 SCPI
SCPI Bureaux	2 605 417 100	525 512 289	8 734 100	71 885 703	3 139 663 489	25 388 442 028
	60,94%	77,56%	58,05%	82,97%	63,20%	67,13%
	14 SCPI	20 SCPI	1 SCPI	8 SCPI	21 SCPI	22 SCPI
SCPI Commerces	616 929 669	93 113 572	1 116 716	1 161 825	711 209 957	5 325 029 367
	14,43%	13,74%	7,75%	1,34%	14,32%	14,08%
	4 SCPI	5 SCPI	-	1 SCPI	5 SCPI	5 SCPI
SCPI Spécialisées	266 963 860	1 885 298	-	6 692	268 849 158	605 589 739
	6,24%	0,28%	-	0,01%	5,41%	1,60%
	10 SCPI	16 SCPI	-	8 SCPI	19 SCPI	19 SCPI
SCPI Diversifiées	571 128 960	47 932 892	-	2 496 942	619 061 852	2 599 010 580
	13,36%	7,07%	-	2,88%	11,46%	6,87%
Total SCPI Immobilier d'entreprise	54 SCPI	75 SCPI	3 SCPI	33 SCPI	82 SCPI	84 SCPI
	4 060 439 598	668 444 051	9 900 816	75 551 161	4 738 784 455	33 918 071 714
	94,97%	98,65%	65,80%	87,21%	95,38%	89,68%
	3 SCPI	1 SCPI	-	5 SCPI	4 SCPI	18 SCPI
SCPI Malraux	50 749 000	9 158	-	593 560	50 758 158	357 444 829
	1,19%	0,00%	-	0,69%	1,02%	,095%
	-	1 SCPI	-	-	1 SCPI	1 SCPI
SCPI Rénovation	-	940 921	-	-	940 921	133 837 870
	-	0,14%	-	-	0,02%	0,35%
	-	2 SCPI	-	1 SCPI	2 SCPI	3 SCPI
SCPI Borloo Populaire	-	337 049	-	172 223	337 049	97 967 580
	-	0,05%	-	0,20%	0,01%	0,26%
	-	12 SCPI	-	9 SCPI	12 SCPI	16 SCPI
SCPI Robien et Robien recentré	-	2 154 220	-	330 219	2 154 220	585 742 622
	-	0,32%	-	0,38%	0,04%	1,55%
	-	-	-	-	-	3 SCPI
SCPI Girardin	-	-	-	-	-	100 346 256
	-	-	-	-	-	0,27%
	-	-	-	-	-	1 SCPI
SCPI Zone de Revitalisation Rurale	-	-	-	-	-	12 545 753
	-	-	-	-	-	0,03%
	-	10 SCPI	-	11 SCPI	10 SCPI	25 SCPI
SCPI Scellier et Scellier BBC	-	435 277	-	1 486 147	435 277	1 837 223 115
	-	0,06%	-	1,72%	0,01%	4,86%

SCPI Déficit foncier	5 SCPI	1 SCPI	-	1 SCPI	5 SCPI	10 SCPI
	85 641 000	566 200	-	32 617	86 207 200	256 845 653
	2,00%	0,08	-	0,04%	1,74%	0,68%
SCPI Duflot	-	-	-	-	-	3 SCPI
	-	-	-	-	-	84 686 823
	-	-	-	-	-	0,22%
SCPI Pinel	4 SCPI	-	-	-	4 SCPI	4 SCPI
	75 186 500	-	-	-	75 186 500	78 814 000
	1,76%	-	-	-	1,51%	0,21%
Autres SCPI	2 SCPI	2 SCPI	1 SCPI	1 SCPI	2 SCPI	3 SCPI
	3 461 330	4 690 565	5 144 880	8 469 741	13 296 775	359 057 487
	0,08%	0,69%	34,20%	9,78%	0,27%	0,95%
Total Immobilier résidentiel	14 SCPI	29 SCPI	1 SCPI	28 SCPI	40 SCPI	87 SCPI
	215 037 830	9 133 390	5 144 880	11 084 507	229 316 100	3 904 511 989
	5,03%	1,35%	34,20%	12,79%	4,62%	10,32%
Total général	68 SCPI	104 SCPI	4 SCPI	61 SCPI	122 SCPI	171 SCPI
	4 275 477 418	677 577 441	15 045 696	86 635 668	4 698 100 555	37 822 583 702

(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 31-12-2015 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 2015	Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)	
	2014	2015
SCPI Bureaux	5,05%	4,81%
SCPI Commerces	5,13%	4,90%
SCPI Spécialisées	5,37%	5,13%
SCPI Diversifiées	5,36%	5,11%
Immobilier d'entreprise	5,08%	4,85%

(Source : ASPIM-IEIF)

Collecte nette	2014 millions €	2015 millions €	Variation
SCPI Bureaux	1 834,0	2 605,4	+42,1%
SCPI Commerces	440,8	616,9	+40,0%
SCPI Spécialisées	154,0	267,0	+73,3%
SCPI Diversifiées	305,5	575,1	+86,9%
Immobilier d'entreprise	2 734,3	4 060,4	+48,5%
Immobilier résidentiel	197,3	215,0	+9,0%
Ensemble des SCPI	2 931,7	4 275,5	+45,8%

(Source : ASPIM-IEIF)

Marché secondaire réalisé	2014 millions €	2015 millions €	Variation
SCPI Bureaux	428,8	525,5	+22,5%
SCPI Commerces	78,6	93,1	+18,5%
SCPI Spécialisées	2,0	1,9	-5,7%
SCPI Diversifiées	23,9	47,9	+100,4%
Immobilier d'entreprise	533,4	668,4	+25,3%
Immobilier résidentiel	9,6	9,1	-5,1%
Ensemble des SCPI	543,0	677,6	+24,8%

(Source : ASPIM-IEIF)

Collecte brute	2014 millions €	2015 millions €	Variation
SCPI Bureaux	2 268,5	3 139,7	+38,4%
SCPI Commerces	519,4	711,2	+36,9%
SCPI Spécialisées	156,0	268,8	+72,3%
SCPI Diversifiées	329,4	619,1	+87,9%
Immobilier d'entreprise	3 273,4	4 738,8	+44,8%
Immobilier résidentiel	212,4	229,3	+7,9%
Ensemble des SCPI	3 485,8	4 968,1	+42,5%

(Source : ASPIM-IEIF)

Capitalisation	2014 millions €	2015 millions €	Variation
SCPI Bureaux	22 202,3	25 388,4	+14,4%
SCPI Commerces	4 640,7	5 325,0	+14,7%
SCPI Spécialisées	331,5	605,6	+82,7%
SCPI Diversifiées	2 019,5	2 599,0	+29,4%
Immobilier d'entreprise	29 196,9	33 918,1	+16,2%
Immobilier résidentiel	3 673,3	3 904,4	+4,6%
Ensemble des SCPI	32 870,2	37 822,6	+14,9%

(Source : ASPIM-IEIF)