

### LES SCPI ET OPCI « GRAND PUBLIC » EN 2016 : NOUVELLE COLLECTE RECORD

10 rue La Boétie  
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 statistiques ASPIM-IEIF pour l'exercice 2016 confirment une fois de plus le grand succès commercial des fonds d'investissement en immobilier que sont les SCPI et les OPCI.

**Chiffres clés au 31 décembre 2016** (*Statistiques ASPIM – IEIF*)

#### SCPI :

- 178 SCPI gérées par 28 groupes
- Capitalisation : 43,524 milliards €
- Collecte nette<sup>1</sup> : 5 562 millions €
- Transactions sur le marché secondaire : 715,30 millions € (soit 1,64% de la capitalisation)
- Retraits non compensés : 20,77 millions €
- Collecte brute<sup>2</sup> : 6 298 millions € (soit 14,47% de la capitalisation)
- Augmentation de capital<sup>3</sup> : 5 583 millions € par 71 SCPI de 28 groupes de gestion

#### OPCI « grand public » :

- 12 OPCI « grand public » gérés par 8 groupes
- Capitalisation : 8 720 milliards €
- Collecte nette : 4 082 millions €

<sup>1</sup> Augmentation de capital – Retraits non compensés par des souscriptions

<sup>2</sup> Augmentation de capital + Transactions sur le marché secondaire.

<sup>3</sup> Ensemble des souscriptions venant augmenter le capital et destinées à l'achat d'immeubles.

---

---

## Collecte nette

### ➤ SCPI

---

En 2016, avec un total de 5,56 milliards € (+30,0% par rapport à l'exercice 2015), les SCPI, fonds d'investissement immobilier qui existent depuis une quarantaine d'années, ont atteint un nouveau record historique. Cette attractivité remarquable peut être mise en perspective avec le rythme de collecte observé de 2010 à 2014 qui était compris entre 2,46 et 2,93 milliards €. Cette dynamique sans précédent dans l'historique de ce fonds d'épargne immobilière est avant tout liée aux SCPI « Bureaux » dont la collecte s'est montée à 3,13 milliards € à elles seules. En progression relative, les SCPI « spécialisées » ont plus que doublé leur collecte nette par rapport à 2015, avec un total de 583 millions €. A noter que les SCPI « Immobilier d'entreprise » sont très largement majoritaires dans cette collecte (95,5% du total).

### ➤ OPCI « grand public »

On retrouve la même tendance avec les OPCI destinés au « grand public » qui ont collecté pendant la même période un total de 4,08 milliards €, soit une hausse très sensible de 66,44% par rapport aux douze mois de 2015. Outre les deux fonds leader du marché, qui concentrent à eux seuls plus des deux tiers de cette collecte, on note l'évidente montée en régime de trois autres réseaux, sans compter un nouveau fonds tout juste lancé. 2017 devrait donc confirmer cette tendance très positive.

## Capitalisation

### ➤ SCPI

Au 31 décembre 2016, la capitalisation des SCPI atteignait le total historique de 43,52 milliards €, en progression de 15,1% par rapport au 31 décembre 2015. Pour rappel, le volume sous gestion des SCPI se limitait à 24,84 milliards € il y a cinq ans et à 15,16 milliards fin 2006.

### ➤ OPCI « grand public »

Fort logiquement, la capitalisation des OPCI « grand public » enregistre également une progression spectaculaire sur l'année 2016 passant à 8,72 milliards € (+ 92,10% par rapport à la fin 2015).

Au total, la capitalisation cumulée des SCPI et des OPC I « grand public » dépasse pour la première fois les 50 milliards €. La France conforte ainsi la deuxième place européenne de ses fonds immobiliers non cotés destinés au grand public, après l'Allemagne et devant le Royaume-Uni.

### **Marché secondaire**

Avec 715,3 millions € de parts échangées, le marché secondaire des SCPI a connu une activité en légère progression par rapport à celle de l'exercice précédent (+ 5,6%).

Rapporté au montant de la capitalisation à fin 2016, ce marché reste comme d'ordinaire peu profond : le taux annuel de rotation des parts de SCPI s'est limité à 1,76% en 2016. En revanche, il présente un état très satisfaisant de sa liquidité. 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 0,19% de la capitalisation globale.

### **Performances**

Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) a atteint 4,63% sur l'année 2016. Même en-deçà des 5%, il constitue une « prime de risque » favorable par rapport aux placements à capital garanti. Ce « rendement » des SCPI s'étend, suivant les catégories de sociétés, de 4,56 % (SCPI « Bureaux ») à 5,07 % (SCPI « spécialisées »). La diminution mesurée par rapport à l'exercice 2015 s'explique concomitamment par le léger retrait des revenus distribués (- 2,63%) et la hausse de 2,34% de la moyenne pondérée des prix de parts.

Pour Arnaud Dewachter, Délégué général de l'ASPIM, « *cette performance des SCPI, si elle connaît un tassement, témoigne avant tout du maintien de la solidité financière de ces sociétés au terme de dix années de crise financière* ».

## **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](mailto:c.kacy@aspim.fr)

## Annexes

Tableau de synthèse par catégorie (2016) en € (avec % du total et nombre de SCPI)						
CATEGORIE 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			
Bureaux	<b>26 SCPI</b>	<b>33 SCPI</b>	<b>3 SCPI</b>	<b>13 SCPI</b>	<b>35 SCPI</b>	<b>35 SCPI</b>
	3 128 309 399	552 932 313	11 933 297	64 854 247	3 693 175 009	28 732 244 720
	56,25%	77,30%	57,45%	77,40%	58,64%	66,01%
Commerces	<b>16 SCPI</b>	<b>20 SCPI</b>	<b>2 SCPI</b>	<b>7 SCPI</b>	<b>22 SCPI</b>	<b>23 SCPI</b>
	978 573 278	97 925 982	1 119 562	986 489	1 077 618 823	6 445 670 631
	17,59%	13,69%	5,39%	1,18%	16,91%	14,81%
Spécialisées	<b>5 SCPI</b>	<b>5 SCPI</b>	-	-	<b>6 SCPI</b>	<b>6 SCPI</b>
	583 039 805	13 765 263	-	-	596 805 068	1 190 416 026
	10,48%	1,92%	-	-	9,48%	2,74%
Diversifiées	<b>11 SCPI</b>	<b>14 SCPI</b>	-	<b>8 SCPI</b>	<b>19 SCPI</b>	<b>20 SCPI</b>
	620 463 714	41 363 441	-	2 109 730	661 827 154	3 073 277 071
	11,16%	5,78%	-	2,52%	10,51%	7,06%
<b>Total immobilier d'entreprise</b>	<b>58 SCPI</b>	<b>72 SCPI</b>	<b>5 SCPI</b>	<b>28 SCPI</b>	<b>82 SCPI</b>	<b>84 SCPI</b>
	<b>5 310 386 196</b>	<b>705 986 998</b>	<b>13 052 859</b>	<b>67 950 466</b>	<b>6 029 426 054</b>	<b>39 441 608 448</b>
	<b>95,48%</b>	<b>98,70%</b>	<b>62,84%</b>	<b>81,10%</b>	<b>95,74%</b>	<b>90,62%</b>
Malraux	<b>2 SCPI</b>	<b>2 SCPI</b>	-	<b>7 SCPI</b>	<b>4 SCPI</b>	<b>19 SCPI</b>
	25 653 500	32 350	-	695 816	25 685 850	367 702 772
	0,46%	0,00%	-	0,83%	0,41%	0,84%
Rénovation	-	<b>1 SCPI</b>	-	-	<b>1 SCPI</b>	<b>1 SCPI</b>
	-	640 609	-	-	640 609	139 873 541
	-	0,09%	-	-	0,01%	0,32%
Borloo Populaire	-	<b>3 SCPI</b>	-	<b>1 SCPI</b>	<b>3 SCPI</b>	<b>3 SCPI</b>
	-	389 945	-	46 032	389 945	97 932 852
	-	0,05%	-	0,05%	0,01%	0,23%
Robien et Robien recentré	-	<b>11 SCPI</b>	-	<b>3 SCPI</b>	<b>11 SCPI</b>	<b>15 SCPI</b>
	-	2 117 117	-	371 562	2 117 117	536 944 223
	-	0,30 %	-	0,44%	0,03%	1,23%

Girardin	-	-	-	-	-	<b>3 SCPI</b>
	-	-	-	-	-	99 405 256
	-	-	-	-	-	0,23%
Zone de Revitalisation Rurale	-	-	-	-	-	<b>1 SCPI</b>
	-	-	-	-	-	12 342 868
	-	-	-	-	-	0,03%
Scellier et Scellier BBC		<b>12 SCPI</b>	-	<b>12 SCPI</b>	<b>12 SCPI</b>	<b>25 SCPI</b>
		1 364 027	-	1 293 013	1 364 027	1 837 254 857
		0,19%	-	1,54%	0,02%	4,22%
Déficit foncier	<b>4 SCPI</b>	-	-	-	<b>4 SCPI</b>	<b>12 SCPI</b>
	78 823 750	-	-	-	78 823 750	322 147 874
	1,42%	-	-	-	1,25%	0,74%
Duflot	-	-	-	-	-	<b>3 SCPI</b>
	-	-	-	-	-	79 901 027
	-	-	-	-	-	0,18%
Pinel	<b>7 SCPI</b>	-	-	-	<b>7 SCPI</b>	<b>7 SCPI</b>
	130 655 800	-	-	-	130 655 800	211 335 300
	2,35%	-	-	-	2,07%	0,49%
Monuments historiques	<b>1 SCPI</b>	-	-	-	<b>1 SCPI</b>	<b>1 SCPI</b>
	11 425 000	-	-	-	11 425 000	11 425 000
	0,21%	-	-	-	0,18%	0,33%
Autres SCPI	<b>3 SCPI</b>	<b>1 SCPI</b>	<b>1 SCPI</b>	<b>1 SCPI</b>	<b>3 SCPI</b>	<b>4 SCPI</b>
	4 894 725	4 773 167	7 719 920	13 430 125	17 387 812	366 381 817
	0,09%	0,67%	37,16%	16,03%	0,28%	0,84%
<b>Total Immobilier résidentiel</b>	<b>17 SCPI</b>	<b>30 SCPI</b>	<b>1 SCPI</b>	<b>24 SCPI</b>	<b>46 SCPI</b>	<b>94 SCPI</b>
	<b>251 452 775</b>	<b>9 317 215</b>	<b>7 719 920</b>	<b>15 836 549</b>	<b>268 489 909</b>	<b>4 082 647 387</b>
	<b>4,52%</b>	<b>1,30%</b>	<b>37,16%</b>	<b>18,90%</b>	<b>4,26%</b>	<b>9,38%</b>
<b>Total général</b>	<b>75 SCPI</b>	<b>102 SCPI</b>	<b>6 SCPI</b>	<b>52 SCPI</b>	<b>128 SCPI</b>	<b>178 SCPI</b>
	<b>5 561 838 971</b>	<b>715 307 213</b>	<b>20 772 779</b>	<b>83 787 015</b>	<b>6 297 915 963</b>	<b>43 524 255 835</b>

(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 30-06-2014 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 2016	Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)		Variation du Prix Moyen de la part (VPM)	
	2015	2016	2015	2016
SCPI Bureaux	4,81%	<b>4,56%</b>	1,67%	<b>2,85%</b>
SCPI Commerces	4,91%	<b>4,77%</b>	0,66%	<b>1,44%</b>
SCPI Spécialisées	5,13%	<b>5,07%</b>	0,96%	<b>0,33%</b>
SCPI Diversifiées	5,10%	<b>4,98%</b>	-0,17%	<b>-0,39%</b>
<b>SCPI Immobilier d'entreprise</b>	<b>4,85%</b>	<b>4,63%</b>	<b>1,37%</b>	<b>2,34%</b>

(Source : ASPIM-IEIF)

Collecte nette	2015 millions €	2016 millions €	Variation
SCPI Bureaux	2 605,0	<b>3 128,3</b>	<b>+20,1%</b>
SCPI Commerces	616,9	<b>978,6</b>	<b>+56%</b>
SCPI Spécialisées	267,0	<b>583,0</b>	<b>+118,4%</b>
SCPI Diversifiées	575,1	<b>620,5</b>	<b>+10,3%</b>
SCPI Immobilier d'entreprise	4 061,6	<b>5 310,4</b>	<b>+30,7%</b>
SCPI Immobilier résidentiel	215,1	<b>251,5</b>	<b>+16,9%</b>
<b>Ensemble des SCPI</b>	<b>4 276,7</b>	<b>5 561,8</b>	<b>+30%</b>

(Source : ASPIM-IEIF)

Marché secondaire réalisé	2015 millions €	2016 millions €	Variation
SCPI Bureaux	525,5	<b>552,9</b>	<b>+5,2%</b>
SCPI Commerces	93,9	<b>97,9</b>	<b>+4,3%</b>
SCPI Spécialisées	1,9	<b>13,8</b>	<b>+630,1%</b>
SCPI Diversifiées	47,2	<b>41,4</b>	<b>-12,3%</b>
SCPI Immobilier d'entreprise	668,4	<b>706,0</b>	<b>+5,6%</b>
SCPI Immobilier résidentiel	9,1	<b>9,3</b>	<b>+2,3%</b>
<b>Ensemble des SCPI</b>	<b>677,5</b>	<b>715,3</b>	<b>+5,6%</b>

(Source : ASPIM-IEIF)

Collecte brute	2015 millions €	2016 millions €	Variation
SCPI Bureaux	3 139,2	<b>3 693,2</b>	<b>+17,6%</b>
SCPI Commerces	722,2	<b>1 077,6</b>	<b>+49,2%</b>
SCPI Spécialisées	268,8	<b>596,8</b>	<b>+122,0%</b>
SCPI Diversifiées	609,7	<b>661,8</b>	<b>+8,5%</b>
SCPI Immobilier d'entreprise	4 740,0	<b>6 029,4</b>	<b>+27,2%</b>
SCPI Immobilier résidentiel	229,3	<b>268,5</b>	<b>+17,1%</b>
<b>Ensemble des SCPI</b>	<b>4 969,3</b>	<b>6 297,9</b>	<b>+26,7%</b>

(Source : ASPIM-IEIF)

Capitalisation	2015 millions €	2016 millions €	Variation
SCPI Bureaux	25 386,6	<b>28 732,2</b>	<b>+13,2%</b>
SCPI Commerces	5 407,9	<b>6 445,7</b>	<b>+19,2%</b>
SCPI Spécialisées	605,6	<b>1 190,4</b>	<b>+96,6%</b>
SCPI Diversifiées	2 532,4	<b>3 073,3</b>	<b>+21,4%</b>
SCPI Immobilier d'entreprise	33 932,5	<b>39 441,6</b>	<b>+16,2%</b>
SCPI Immobilier résidentiel	3 891,4	<b>4 083,1</b>	<b>+4,9%</b>
<b>Ensemble des SCPI</b>	<b>37 823,9</b>	<b>43 524,7</b>	<b>+15,1%</b>

(Source : ASPIM-IEIF)