

Paris, le mardi 6 février 2018

ASSOCIATION FRANÇAISE
DES SOCIÉTÉS
DE PLACEMENT IMMOBILIER

LES SCPI ET LES OPCI EN 2017 : ENCORE UNE ANNEE 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 données statistiques provisoires de 79 SCPI, sur un total de 84 SCPI Immobilier d'entreprise représentant plus de 99% de la collecte nette et de la capitalisation en 2016, et des OPCI « grand public » pour l'année 2017, recueillies et traitées par l'IEIF, font apparaître une nouvelle fois le succès des fonds d'investissement immobilier destinés aux particuliers.

Collecte nette

- **SCPI Immobilier d'entreprise**

Avec un total supérieur à 6 milliards €, soit une augmentation de 15,2% par rapport à l'exercice précédent, la collecte nette globale des SCPI Immobilier d'entreprise a atteint un nouveau record annuel depuis la création de ce fonds d'investissement, il y a plus de 40 ans. Le second semestre (2,313 milliards €) a été cependant moins porteur que les six premiers mois de l'année (3,734 milliards €).

- **OPCI « grand public »**

En 2017, les OPCI « grand public », essentiellement distribués par le biais des contrats d'assurance-vie, ont collecté un total de 4,21 milliards € (soit une hausse de 5,5% par rapport à l'exercice précédent). Dans ce cas également, le second semestre (1,505 milliard €) présente un retrait net par rapport au premier (2,704 milliards €).

Actif global

- **SCPI Immobilier d'entreprise**

Au 31 décembre 2017, la capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise atteignait au total 46,02 milliards €, soit une augmentation de 18,1% par rapport à la fin 2016.

- **OPCI « grand public »**

Au cours du dernier exercice, l'actif net cumulé des OPCI est passé de 8,719 à 12,989 milliards €, soit une augmentation de près de 50%. Il y a cinq ans, fin 2012, cet actif net n'atteignait pas encore un milliard €.

Marché secondaire

Avec 840 millions € de parts échangées, le marché secondaire des parts de SCPI Immobilier d'entreprise connaît une progression notable (+21,4% par rapport à l'exercice précédent) en rapport avec l'expansion de la capitalisation : en 2017, une nouvelle fois, le taux annuel de rotation des parts de SCPI n'a pas dépassé 2% de la capitalisation. Surtout, le marché secondaire des SCPI ne connaît pas de tension sur sa liquidité : le cumul des parts en attente de cessions et des retraits non compensés se limite à 0,22 % de la capitalisation globale (0,24 % en 2016).

Performances

- **SCPI Immobilier d'entreprise**

En 2017, les SCPI Immobilier d'entreprise ont vu leur taux de distribution atteindre 4,43% (contre 4,64% en 2016). Cette évolution s'explique par une augmentation du prix moyen pondéré des parts des SCPI (+1,79%) combinée à une politique de distribution mesurée de la part des gestionnaires (- 3,28%). Surtout, le niveau de revenus distribués par les SCPI leur permet de dégager une prime de risque qui demeure confortable (+3,78% par rapport aux emprunts d'Etat à 10 ans).

- **OPCI « grand public »**

En 2017, la performance globale des OPCI a atteint 3,98% contre 3,23% en 2016. C'est davantage la valorisation du patrimoine (+2,4% contre +0,8% l'année précédente) qui a porté cette performance que le rendement courant (1,6% contre 2,4%), le tout avec une volatilité réduite à seulement 0,6%. Sur la période de juin 2008 à décembre 2017, la performance annualisée globale des OPCI ressort à 5,3%.

Une nouvelle fois, l'année 2017 a démontré la solidité des fonds d'investissement immobilier destinés aux particuliers, les SCPI et les OPCI, et leur forte attractivité auprès des investisseurs. La collecte de chacune de ces deux familles de véhicule enregistre un nouveau record historique et porte leur actif global à des niveaux jamais atteints auparavant. Il convient toutefois de noter un tassement de la collecte nette au second semestre.

Selon **Arnaud Dewachter**, Délégué général de l'ASPIM, « ce ralentissement de la dynamique doit s'expliquer aussi bien par la volonté des sociétés de gestion de conserver le contrôle du rythme de la collecte de capitaux par rapport à celui des acquisitions d'immeubles que par l'annonce estivale du gouvernement sur la loi de finances à venir. L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) a pu soulever des interrogations sur le traitement fiscal des fonds d'investissement immobilier et générer de l'attentisme chez les investisseurs. Le débat sur le successeur de l'ISF a en outre nui à la juste perception des SCPI et des OPCI en tant que contributeurs aux besoins de l'économie et de la société françaises, ce que l'ASPIM continue de déplorer ».

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 principalement 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

ANNEXE

Les performances des SCPI Immobilier d'entreprise en 2017	Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)		Variation du Prix Moyen de la part (VPM)	
	2016	2017	2016	2017
SCPI Bureaux	4,56%	4,33%	2,71%	2,02%
SCPI Commerces	4,77%	4,56%	1,44%	0,47%
SCPI Spécialisées	5,07%	4,94%	0,33%	2,25%
SCPI Diversifiées	5,02%	5,02%	-0,78%	2,22%
SCPI Immobilier d'entreprise	4,64%	4,43%	2,24%	1,79%

Collecte nette des SCPI Immobilier d'entreprise en 2017	2016 millions €	2017 millions €	Variation
SCPI Bureaux	3 234,1	3 205,5	-0,9%
SCPI Commerces	977,1	971,4	-0,6%
SCPI Spécialisées	583,1	1 079,3	85,1%
SCPI Diversifiées	455,4	790,8	73,6%
Ensemble des SCPI Immobilier d'entreprise	5 249,7	6 047,0	15,2%

Marché secondaire réalisé des SCPI Immobilier d'entreprise en 2017	2016 millions €	2017 millions €	Variation
SCPI Bureaux	552,5	666,6	20,6%
SCPI Commerces	90,9	136,4	49,9%
SCPI Spécialisées	13,8	6,3	-54,3%
SCPI Diversifiées	34,8	30,8	-11,5%
Ensemble des SCPI Immobilier d'entreprise	692,1	840,0	21,4%

Collecte brute des SCPI Immobilier d'entreprise en 2017	2016 millions €	2017 millions €	Variation
SCPI Bureaux	3 798,6	3 878,0	2,1%
SCPI Commerces	1 069,0	1 107,8	3,6%
SCPI Spécialisées	596,8	1 085,5	81,9%
SCPI Diversifiées	490,3	821,6	67,6%
Ensemble des SCPI Immobilier d'entreprise	5 954,6	6 892,8	15,8%

Capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise en 2017	2016 millions €	2017 millions €	Variation
SCPI Bureaux	28 824,8	32 815,1	13,8%
SCPI Commerces	6 377,2	7 410,7	16,2%
SCPI Spécialisées	1 190,4	2 363,5	98,5%
SCPI Diversifiées	2 578,8	3 430,4	33,0%
Ensemble des SCPI Immobilier d'entreprise	38 971,2	46 019,7	18,1%

Taux de rotation des SCPI Immobilier d'entreprise en 2017	2016 millions €	2017 millions €	Variation
SCPI Bureaux	1,94%	2,05%	
SCPI Commerces	1,48%	1,78%	
SCPI Spécialisées	0,42%	-	
SCPI Diversifiées	2,29%	1,19%	
Ensemble des SCPI Immobilier d'entreprise	1,81%	1,95%	
