

LES SCPI ET OPCI AU PREMIER SEMESTRE 2016 :

NOUVEAUX RECORDS DE COLLECTE

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 le premier semestre de 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 30 juin 2016 (*Statistiques ASPIM – IEIF*)

SCPI :

- 174 SCPI gérées par 30 groupes
- Capitalisation : 40,64 milliards €
- Collecte nette¹ : 2 452,4 millions €
- Transactions sur le marché secondaire : 334,6 millions € (soit 0,82% de la capitalisation)
- Retraits non compensés : 12,6 millions €
- Collecte brute² : 2 799,6 millions € (soit 6,89% de la capitalisation)
- Augmentation de capital³ : 2 465 millions € par 59 SCPI de 27 groupes de gestion

OPCI « grand public » :

- 12 OPCI « grand public » gérés par 8 groupes
- Capitalisation : 6,599 milliards €
- Collecte nette : 1 993,1 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.

Collecte nette

➤ SCPI

Au cours des six premiers mois de 2016, les SCPI ont bénéficié d'une collecte nette totale de 2,45 milliards €, soit une augmentation sensible par rapport à la première moitié de 2015 (+ 32 %) qui constituait déjà un record historique. Cette forte hausse, qui s'observe dans toutes les catégories de ces fonds, est particulièrement marquée pour les SCPI « spécialisées » (+ 124 %) ainsi que les SCPI « commerces » (+ 71 %).

On remarquera que la collecte nette des SCPI pour le premier semestre de 2016 correspond à la moyenne annuelle de cette même collecte pour la période 2010-2013 (2,56 mds €).

➤ OPCI « grand public »

L'OPCI accessible au « grand public » poursuit également sa montée en puissance commerciale que l'on observe depuis 5 ans. La collecte nette globale sur les six premiers mois de l'année se monte à près de 2 milliards €, soit une augmentation de 60 % par rapport au premier semestre de 2015. Pour rappel, la collecte cumulée des OPCI n'avait pas dépassé les 900 millions € sur l'ensemble de l'exercice 2014. Ces fonds d'épargne immobilière restent très majoritairement distribués en tant que « unité de compte en immobilier » des contrats d'assurance-vie.

Capitalisation

➤ SCPI

Au 30 juin 2016, la capitalisation globale des SCPI dépassait, c'est une première dans leur histoire longue de 40 ans, la barre symbolique des 40 milliards € avec une hausse de 7,45 % par rapport au 31 décembre dernier. Depuis 5 ans, la capitalisation des SCPI a crû de 63%.

➤ OPCI « grand public »

Au 30 juin 2016, la capitalisation des OPCI se montait à 6,6 milliards € et enregistrait ainsi une hausse spectaculaire de 45,4 % par rapport au 31 décembre 2015.

Marché secondaire

Avec 334,6 millions € de parts échangées pendant les six premiers mois de 2016, le marché secondaire des SCPI connaît une légère augmentation (+ 5% par rapport au premier semestre 2015). Rapporté au total de la capitalisation, ce marché reste peu actif avec un taux de rotation semestriel des parts inférieur à 1% (0,82%).

On n'observe aucun signe négatif sur la liquidité du marché des parts de SCPI : au 30 juin 2016, les parts en attente de cessions des SCPI à capital fixe se limitaient à 94,9 millions € (soit 0,91 % de la capitalisation cumulée des SCPI à capital fixe) et les retraits non compensés des SCPI à capital variable à seulement 12,6 millions € (soit 0,04 % de la capitalisation cumulée des SCPI à capital variable).

Pour Frédéric Bôl, Président de l'ASPIM, « *il y a lieu de se réjouir de la dynamique commerciale de ces fonds d'épargne que sont les SCPI et les OPCI qui doivent être considérés avant tout comme des outils de préparation à la retraite des particuliers. Face à cette collecte abondante, les gestionnaires réunis au sein de l'ASPIM ont la responsabilité d'acquérir de nouveaux actifs immobiliers dans des conditions permettant à ces fonds de servir une performance durable au bénéfice des investisseurs. Le professionnalisme de plus en plus affirmé de ces acteurs est la clé de la réussite de cette mission qui s'inscrit par définition dans le très long terme* ».

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 (S1 2016) en €						
CATEGORIE DE SCPI	Collecte nette (1)	Marché secondaire			Collecte brute	Capitalisation (4)
	S1 2016	réalisé		en attente(3)	S1 2016	au 30/06/2016
		S1 2016		au 30/06/2016		
	(en % du total)	Cessions (2)	Retraits non compensés	en % du total	(en % du total)	en % du total
Bureaux	26 SCPI	33 SCPI	3 SCPI	13 SCPI	36 SCPI	37 SCPI
	1 505 344 635	263 918 619	7 445 184	77 196 708	1 776 708 438	27 249 356 095
	61,38%	78,88%	59,07%	81,36%	63,46%	67,05%
Commerces	14 SCPI	17 SCPI	3 SCPI	7 SCPI	21 SCPI	22 SCPI
	430 355 850	42 353 014	670 992	1 736 631	473 379 856	5 795 595 300
	17,55%	12,66%	5,32%	1,83%	16,91%	14,26%
Spécialisées	4 SCPI	4 SCPI	1 SCPI	1 SCPI	5 SCPI	5 SCPI
	242 017 751	925 877	157 815	187 313	243 101 443	845 136 937
	9,87%	0,28%	1,25%	0,20%	8,68%	2,08%
Diversifiées	11 SCPI	14 SCPI	-	9 SCPI	20 SCPI	21 SCPI
	242 006 572	21 808 038	-	2 500 654	263 814 610	2 843 524 163
	9,87%	6,52%	-	2,64%	9,42%	7,00%
Total immobilier d'entreprise	55 SCPI	68 SCPI	7 SCPI	30 SCPI	82 SCPI	85 SCPI
	2 419 724 808	329 005 547	8 273 991	81 621 306	2 757 004 347	36 733 612 493
	98,67%	98,34%	65,64%	86,02%	98,48%	90,39%
Malraux	1 SCPI	1 SCPI	-	6 SCPI	2 SCPI	19 SCPI
	848 000	18 696	-	727 739	866 696	348 436 904
	0,03%	0,01%	-	0,77%	0,03%	0,86%
Rénovation	-	1 SCPI	-	1 SCPI	1 SCPI	1 SCPI
	-	368 667	-	32 628	368 661	133 837 728
	-	0,11%	-	0,03%	0,01%	0,33%
Borloo Populaire	-	2 SCPI	-	1 SCPI	2 SCPI	3 SCPI
	-	229 029	-	138 527	229 029	97 971 030
	-	0,07%	-	0,15%	0,01%	0,24%
Robien et Robien recentré	-	10 SCPI	-	6 SCPI	10 SCPI	16 SCPI
	-	1 295 789	-	526 200	1 295 789	585 061 900
	-	0,39 %	-	0,55%	0,05%	1,44%

Girardin	-	-	-	-	-	3 SCPI
	-	-	-	-	-	99 405 256
	-	-	-	-	-	0,24%
Zone de Revitalisation Rurale	-	-	-	-	-	1 SCPI
	-	-	-	-	-	12 545 751
	-	-	-	-	-	0,03%
Scellier et Scellier BBC	10 SCPI	-	12 SCPI	10 SCPI	25 SCPI	
	410 042	-	2 010 310	410 042	1 837 771 337	
	0,12%	-	2,12%	0,01%	4,52%	
Déficit foncier	2 SCPI	-	-	-	2 SCPI	10 SCPI
	4 429 500	-	-	-	4 429 500	243 356 079
	0,18%	-	-	-	0,16%	0,60%
Duflot	-	-	-	-	-	3 SCPI
	-	-	-	-	-	80 308 770
	-	-	-	-	-	0,20%
Pinel	4 SCPI	-	-	-	4 SCPI	5 SCPI
	25 280 800	-	-	-	25 280 800	104 964 954
	0,01%	-	-	-	0,01%	0,00%
Autres SCPI	2 SCPI	1 SCPI	1 SCPI	1 SCPI	2 SCPI	3 SCPI
	2 099 287	3 239 257	4 330 560	9 828 544	9 669 104	361 126 007
	0,09%	0,97%	34,36%	10,36%	0,35%	0,89%
Total Immobilier résidentiel	9 SCPI	25 SCPI	1 SCPI	27 SCPI	33 SCPI	89 SCPI
	32 657 587	5 561 475	4 330 560	13 263 948	42 549 622	3 904 785 716
	1,33%	1,66%	34,36%	13,98%	1,52%	9,61%
Total général	64 SCPI	93 SCPI	8 SCPI	57 SCPI	115 SCPI	174 SCPI
	2 452 382 395	334 567 022	12 604 551	94 885 254	2 799 553 969	40 638 398 209

(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.

Collecte nette (S1 2016)	S1 2015 millions €	S1 2016 millions €	Variation
Bureaux	1 256,8	1 505,3	+19,8%
Commerces	251,6	430,4	+71,1%
Spécialisées	108,3	242,0	+123,5%
Diversifiées	230,5	242,0	+5,0%
Immobilier d'entreprise	1 847,2	2 419,7	+31,0%
Immobilier résidentiel	10,1	32,7	+223,2%
Ensemble des SCPI	1 857,3	2 452,4	+32,0%

(Source : ASPIM-IEIF)

Marché secondaire réalisé (S1 2016)	S1 2015 millions €	S1 2016 millions €	Variation
Bureaux	259,4	263,9	+1,8%
Commerces	41,3	42,4	+2,6%
Spécialisées	0,8	0,9	+9,7%
Diversifiées	12,1	21,8	+80,1%
Immobilier d'entreprise	313,6	329,0	+4,9%
Immobilier résidentiel	5,0	5,6	+10,4%
Ensemble des SCPI	318,6	334,6	+5,0%

(Source : ASPIM-IEIF)

Collecte brute (S1 2016)	S1 2015 millions €	S1 2016 millions €	Variation
Bureaux	1 521,4	1 776,7	+16,8%
Commerces	293,2	473,4	+61,5%
Spécialisées	109,1	243,1	+122,8%
Diversifiées	242,6	263,8	+8,7%
Immobilier d'entreprise	2 166,4	2 757,0	+27,3%
Immobilier résidentiel	17,5	42,5	+143,1%
Ensemble des SCPI	2 183,9	2 799,6	+28,2%

(Source : ASPIM-IEIF)

Capitalisation (S1 2016)	S1 2015 millions €	S1 2016 millions €	Variation
Bureaux	23 613,6	27 249,4	+15,4%
Commerces	4 927,0	5 795,6	+17,6%
Spécialisées	446,3	845,1	+89,4%
Diversifiées	2 261,8	2 843,5	+25,7%
Immobilier d'entreprise	31 248,6	36 733,6	+17,6%
Immobilier résidentiel	3 684,3	3 904,8	+6,0%
Ensemble des SCPI	34 932,9	40 638,4	+16,3%

(Source : ASPIM-IEIF)