

LES SCPI AU PREMIER SEMESTRE 2014 : UNE COLLECTE ELEVEE POUR DE NOUVEAUX CHAMPS D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER

L'enquête statistique semestrielle de l'IEIF menée auprès des sociétés de gestion de SCPI pour le compte de la profession fait apparaître la poursuite d'une collecte élevée réalisée par 24 groupes dans le cadre de 51 SCPI.

Chiffres clés au 30 juin 2014 (Statistiques ASPIM – IEIF)

- 161 SCPI gérées par 27 groupes
- Capitalisation : 31,34 milliards €
- Collecte nette¹ : 1 262,40 millions €
- Transactions sur le marché secondaire : 243,03 millions € (soit 0,78% de la capitalisation)
- Retraits non compensés : 6,35 millions €
- Collecte brute² : 1 511,79 millions € (soit 4,82% de la capitalisation)
- Augmentation de capital³ : 1 268,76 millions € par 51 SCPI de 24 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 et destinées à l'achat d'immeubles.

Collecte nette

Au cours des six premiers mois de 2014, **les SCPI ont bénéficié d'une collecte nette totale de 1,26 milliard €, en augmentation de 158 millions € (soit 14,4%) par rapport à la même période de 2013**. A titre comparatif, la collecte nette des SCPI atteignait, pour l'exercice complet, moins de 900 millions € en 2008 et 2009.

Cette augmentation sensible est essentiellement due aux SCPI « Immobilier d'entreprise » (+ 148,9 millions €) dont les quatre familles sont en progression par rapport au premier semestre de 2013, avec une croissance particulièrement soutenue des Diversifiées* (+ 76,3 millions €, soit + 143,9%) et des Spécialisées** (+ 29,5 millions €, soit + 84,2%).

* **SCPI Diversifiée** : SCPI dont aucun secteur d'investissement immobilier ne compose plus de 70% de son patrimoine

** **SCPI Spécialisée** : SCPI dont le patrimoine est orienté à plus de 70% sur un secteur d'investissement immobilier (hors bureaux ou commerce)

Marché secondaire

Avec 243 millions € de parts échangées sur le premier semestre de 2014, **le marché secondaire des SCPI connaît une activité stable par rapport aux six premiers mois de 2013 (- 0,2%)**. Si l'on ajoute que les retraits non compensés se sont limités à 6,35 millions € et que les parts en attente au 30 juin 2014 ne dépassaient pas les 50 millions € (au même niveau qu'à fin juin 2013), on observe une nouvelle fois que **le marché secondaire de ces fonds immobiliers est équilibré**.

Capitalisation

Au 30 juin 2014, **la capitalisation globale des SCPI** dépasse pour la toute première fois le seuil des 30 milliards € pour **atteindre un total de 31,34 milliards €** (en hausse de 4,6% par rapport à la fin 2013).

La capitalisation de ces fonds immobiliers a connu une progression continue au cours des 15 dernières années : elle était de 7,89 milliards € en 1999, 11,55 en 2004 et 18,96 en 2009.

Pour Patrick de Lataillade, Président de l'ASPIM, « *parfaitement intégrées dans le champ des fonds d'investissement alternatif (FIA) au sens de la directive européenne, les SCPI font déjà preuve de leur savoir-faire d'investisseurs immobiliers dans de nouveaux secteurs professionnels où les besoins de la population française sont durablement significatifs : éducation, hébergement touristique, santé etc. Nous nous réjouissons que leur attractivité, une nouvelle fois confirmée, leur permette à la fois de satisfaire les attentes des épargnants et les besoins en solution immobilière de secteurs d'activité de France de plus en plus divers* ».

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 2014) en €

CATEGORIE DE SCPI	Collecte nette (1)	Marché secondaire			Collecte brute	Capitalisation (4)
	S1 2014 (en % du total)	réalisé		en attente(3)	S1 2014 (en % du total)	au 30/06/2014 en % du total
		S1 2014		au		
		(en % du total)		30/06/2014		
	Cessions (2)	Retraits non compensés	en % du total			
Bureaux	18 SCPI	38 SCPI	2 SCPI	20 SCPI	38 SCPI	39 SCPI
	824 259 469	191 662 949	4 663 167	38 531 000	1 020 585 585	21 155 721 418
	65,29%	78,86%	73,39%	78,37%	67,51%	67,51%
Commerces	12 SCPI	18 SCPI	-	10 SCPI	19 SCPI	20 SCPI
	224 323 917	35 198 622	-	2 264 700	259 522 539	4 407 050 895
	17,77%	14,48%	-	4,61%	17,17%	14,06%
Spécialisées	5 SCPI	5 SCPI	-	1 SCPI	6 SCPI	6 SCPI
	64 588 470	780 163	-	500 708	65 368 633	255 388 503
	5,12%	0,32%	-	1,02%	4,32%	0,81%
Diversifiées	11 SCPI	15 SCPI	-	8 SCPI	19 SCPI	20 SCPI
	129 293 036	9 738 287	-	4 884 667	139 031 324	1 866 910 983
	10,24%	4,01%	-	9,94%	9,20%	5,96%
Capitalisation	1 SCPI	1 SCPI	1 SCPI	-	1 SCPI	2 SCPI
	-1 690 566	4 261 434	1 690 566	-	4 261 434	397 472 171
	-	1,75%	26,61%	-	0,28%	1,27%
Méhaignerie	-	1 SCPI	-	1 SCPI	1 SCPI	1 SCPI
	-	10 812	-	56 820	10 812	3 746 139
	-	0,00%	-	0,12%	0,00%	0,01%
Malraux	1 SCPI	-	-	1 SCPI	1 SCPI	15 SCPI
	905 000	-	-	165 548	905 000	276 818 362
	0,07%	-	-	0,34%	0,06%	0,88%
Rénovation	-	1 SCPI	-	1 SCPI	1 SCPI	1 SCPI
	-	421 924	-	616 453	421 924	116 176 753
	-	0,17%	-	1,25%	0,03%	0,37%
Borloo Populaire	-	2 SCPI	-	2 SCPI	2 SCPI	3 SCPI
	-	281 201	-	166 428	281 201	98 931 877
	-	0,12%	-	0,34%	0,02%	0,32%
Robien et Robien recentré	-	10 SCPI	-	11 SCPI	10 SCPI	16 SCPI
	-	572 357	-	809 333	572 357	603 521 518
	-	0,24%	-	1,65%	0,04%	1,93%
Girardin	-	-	-	-	-	3 SCPI
	-	-	-	-	-	100 334 256
	-	-	-	-	-	0,32%

Zone de Revitalisation Rurale	-	-	-	-	-	1 SCPI
	-	-	-	-	-	12 040 964
	-	-	-	-	-	0,04%
Scellier	6 SCPI	-	9 SCPI	6 SCPI	25 SCPI	
	102 011	-	1 170 396	102 011	1 876 976 242	
	0,04%	-	2,38%	0,01%	5,99%	
Déficit foncier	4 SCPI	-	-	-	4 SCPI	6 SCPI
	8 425 000	-	-	-	8 425 000	108 976 242
	0,67%	-	-	-	0,56%	0,35%
Duflot	2 SCPI	-	-	-	2 SCPI	3 SCPI
	12 298 800	-	-	-	12 298 800	57 854 228
	0,97%	-	-	-	0,81%	0,18%
Total général	54 SCPI	97 SCPI	3 SCPI	64 SCPI	110 SCPI	161 SCPI
	1 262 403 126	243 029 760	6 353 733	49 166 052	1 511 786 619	31 337 840 525

(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 2014)	S1 2013 millions €	S1 2014 millions €	Variation
Bureaux	812,6	824,3	+1,4%
Commerces	193	224,3	+16,3%
Spécialisées	35,1	64,6	+84,2%
Diversifiées	53	129,3	+143,9%
Immobilier d'entreprise	1 093,6	1 242,5	+13,6%
Immobilier résidentiel	10,3	19,9	+94,1%
Ensemble des SCPI	1 103,9	1 262,4	+14,4%

(Source : ASPIM-IEIF)

Marché secondaire réalisé (S1 2014)	S1 2013 millions €	S1 2014 millions €	Variation
Bureaux	201,2	191,7	-4,7%
Commerces	28	35,2	+25,8%
Spécialisées	0,5	0,8	+63,7%
Diversifiées	10	9,7	-2,2%
Immobilier d'entreprise	239,6	237,4	-0,9%
Immobilier résidentiel	3,9	5,6	+44,8
Ensemble des SCPI	243,5	243	-0,2%

(Source : ASPIM-IEIF)

Collecte brute (S1 2014)	S1 2013 millions €	S1 2014 millions €	Variation
Bureaux	1015,8	1020,6	+0,5%
Commerces	220,9	259,5	+17,5%
Spécialisées	35,5	65,4	+84%
Diversifiées	63	139	+120,8%
Immobilier d'entreprise	1 335,2	1 484,5	+11,2%
Immobilier résidentiel	14,2	27,3	+92,5%
Ensemble des SCPI	1349,4	1511,8	+12%

(Source : ASPIM-IEIF)

Capitalisation (S1 2014)	S1 2013 millions €	S1 2014 millions €	Variation
Bureaux	20 249,4	21 155,7	+4,5%
Commerces	4 175,4	4 407,4	+5,5%
Spécialisées	189,6	255,4	+34,7%
Diversifiées	1 756,2	1866,9	+6,3%
Immobilier d'entreprise	26 370,5	27 685,1	+5%
Immobilier résidentiel	3 584,7	3 652,8	+1,9%
Ensemble des SCPI	29 955,2	31 337,8	+4,6%

(Source : ASPIM-IEIF)