

Paris, le mardi 10 novembre 2020

LES SCPI ET OPCI AU TROISIEME TRIMESTRE 2020 : UNE REPRISE PRUDENTE

Les statistiques ASPIM-IEIF indiquent une légère amélioration des volumes de collecte et d'investissement au troisième trimestre 2020. Au total, la collecte annuelle des SCPI et OPCI grand public au 30 septembre 2020 s'établit à 6,4 milliards d'euros, en baisse de 20% par rapport aux trois premiers trimestres de 2019.

Pour Jean-Marc Coly, Président de l'ASPIM, « Les indicateurs d'investissement, de distribution et du marché secondaire ont évolué favorablement au troisième trimestre. Néanmoins, la reprise de la collecte post confinement n'a pas été aussi forte qu'espérée du fait de l'attentisme persistant des épargnants. La réplique du confinement pourrait avoir un nouvel impact, mais plus marginal car atténué par les mesures du gouvernement visant à accompagner les bailleurs qui consentiraient à abandonner des loyers. »

Collecte nette et investissement

- SCPI

Les SCPI Immobilier d'entreprise et fiscales ont collecté 1,01 milliard € au troisième trimestre 2020, un volume en repli 44% par rapport à l'an dernier, mais qui progresse tout de même de 16% par rapport au second trimestre 2020. Sur les neuf premiers mois de l'année, les SCPI ont collecté 4,5 milliards €, montant en baisse de 26% par rapport à la même période de l'an dernier.

Du côté des investissements, les SCPI ont réalisé pour 2,5 milliards € d'acquisitions au troisième trimestre contre un peu moins de 2 milliards au troisième trimestre 2019. Les bureaux représentent la majorité des acquisitions en valeur (70%), suivis par les commerces (12%) et la santé qui prend la troisième place (12% en incluant les EHPAD, résidences seniors et centres de santé). Les actifs des secteurs de l'hôtellerie (3%) et de la logistique (1%) ont été proportionnellement moins recherchés qu'au cours du premier semestre.

Pour ce qui est de la localisation, les acquisitions ont d'abord ciblé l'Ile-de-France (51%, dont 21% à Paris) puis l'étranger (26%) et les régions françaises (23%). A l'international, l'Allemagne est toujours la première destination d'investissement avec 9% des montants investis, devant l'Espagne (5%), les Pays-Bas (5%), le Royaume-Uni (4%), l'Irlande (2%) et le Luxembourg (1%).

Les SCPI ont par ailleurs arbitrés pour 305 millions € d'actifs, contre 520 millions € sur la même période de l'année dernière. Les actifs cédés sont à 85% des bureaux et à 81% localisés en Ile-de-France.

OPCI grand public

Au cours du troisième trimestre 2020, les OPCI grand public ont collecté 247 millions €, volume en baisse de 60% sur un an et 25% par rapport au trimestre précédent.

En raison de la très bonne collecte du premier trimestre, l'évolution annuelle sur les neuf premiers mois reste positive (+1,4%) par rapport à la même période de 2019. Depuis le début de l'année le montant des souscriptions nettes atteint 1,86 milliard €.

Capitalisation et actif net

- **SCPI**

Au 30 septembre 2020, la capitalisation des SCPI atteignait 69,9 milliards €, en hausse de 11% sur un an.

- **OPCI grand public**

L'actif net cumulé des OPCI se montait à 19,7 milliards € au 30 septembre 2020, soit une augmentation de 13% sur un an.

Marché secondaire

Le montant des parts de SCPI échangées sur le marché secondaire s'établit à 275 millions € au troisième trimestre 2020 (contre 305 millions € au second trimestre), en hausse de 22% sur un an. Le taux de rotation des parts au troisième trimestre est de 0,42% contre 0,37% sur la même période de 2019.

Performances

- **SCPI**

L'amélioration des taux de recouvrement a permis à plus de la moitié des SCPI de rehausser l'acompte versé au titre du troisième trimestre 2020. En moyenne, les acomptes du trimestre progressent de 12% par rapport au second trimestre. Par rapport à la même période de l'an dernier, l'évolution moyenne des acomptes de distribution pour les neufs premiers mois de 2020 est de -8,4%.

Selon l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France, la performance globale des SCPI d'entreprise au 30 septembre 2020 s'établit à 4,8% sur une année glissante. Cette performance globale est constituée d'un rendement courant de 4,2% (stable par rapport au trimestre précédent) et d'une revalorisation des parts de +0,6% (en baisse de 0,6 point sur un trimestre).

- **OPCI grand public**

Selon l'indice IEIF OPCI Grand Public au 30 septembre 2020, la performance globale s'établit à - 2,5% depuis le 1^{er} janvier et -1,4% sur un an. La dégradation de la performance des OPCI grand public au troisième trimestre trouve essentiellement son origine dans la contre-performance de la poche « foncière cotée ». Après avoir déjà chuté de 32% au premier semestre, l'indice Euronext IEIF SIIC France a de nouveau reculé de 15% au cours durant le troisième trimestre.

A PROPOS DE L'ASPIM

L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) représente et défend les intérêts de ses adhérents, les gestionnaires de fonds d'investissement alternatif (FIA) en immobilier (SCPI, OPCI et autres FIA « par objet »). Créée en 1975, l'ASPIM est une association à but non lucratif qui réunit tous les acteurs du métier de la gestion des fonds immobiliers non cotés. En France, au 31 décembre 2019, les FIA en immobilier représentaient une capitalisation totale de 231 milliards €.

Le nombre total des membres de l'ASPIM s'élève à 103, dont 86 Sociétés de Gestion de Portefeuille (SGP) de SCPI, OPPCI, OPCI et autres FIA en immobilier agréées par l'AMF, filiales de groupes bancaires, d'assurance, de gestion immobilière étrangère ou entrepreneuriales, et 17 experts correspondants qui sont des professionnels de l'écosystème immobilier et financier (avocats, consultants, auditeurs et experts).

Relations presse

Etienne Dubanchet - PLEAD

Tél. : 06.62.70.09.43

etienne.dubanchet@plead.fr