

france scpi

Chiffres clés des SCPI et bilan 2021. Une année de plus pour une classe d'actifs solide.

SOLIDE. Voilà comment nous pourrions qualifier la SCPI en 2021. La pierre-papier n'en finit plus de déjouer tous les pronostics qui la voyaient déjà à terre depuis longtemps, et ce bien avant l'arrivée du Covid. Cette année, elle aura encore prouvé son extrême résilience avec des rendements corrects mais réguliers et en croissance. Un environnement inflationniste, des livrets peu rémunérateurs, des bourses nerveuses et des fonds euros à la peine, **toutes les planètes semblent donc alignées pour que 2022 soit l'année des SCPI.** Seul un programme présidentiel défavorable à l'immobilier pourrait apporter de l'ombre au tableau.

Un rendement en progression

+4,31%
TDVM
2021

Même s'il est impossible de prévoir l'avenir, nous présentions déjà en octobre dernier, un bilan 2021 positif pour les SCPI. Leur résilience avait déjà étonné en 2020 et c'est avec une performance encore meilleure qu'elles clôturent l'année 2021.

Pour l'année passée, le rendement moyen des SCPI a encore progressé puisque selon les estimations de France SCPI, celui-ci atteint 4,31% (vs. 4,18% en 2020). La pierre papier recouvre donc les niveaux de rendements d'avant Covid. Si les 9 premiers mois de l'année ont été placés sous le signe de la prudence, on constate une nette amélioration des dividendes servis au dernier trimestre. Ce rattrapage était en fait prévisible. Les gérants ont pris l'habitude de servir à leurs associés, un dividende modeste jusqu'au 3ème trimestre pour effectuer un rééquilibrage en fin d'année.

Dans la lignée de 2020, c'est la catégorie des SCPI diversifiées qui se place parmi les meilleures du marché puisque son TDVM atteint les 4,68%. Montrées du doigt il y a encore quelques mois, ce sont les SCPI de commerces qui créent la surprise en affichant un TDVM moyen de 4,38% contre seulement 4% en 2020, sans doute grâce à l'allègement des restrictions sanitaires sur les commerces de proximité.

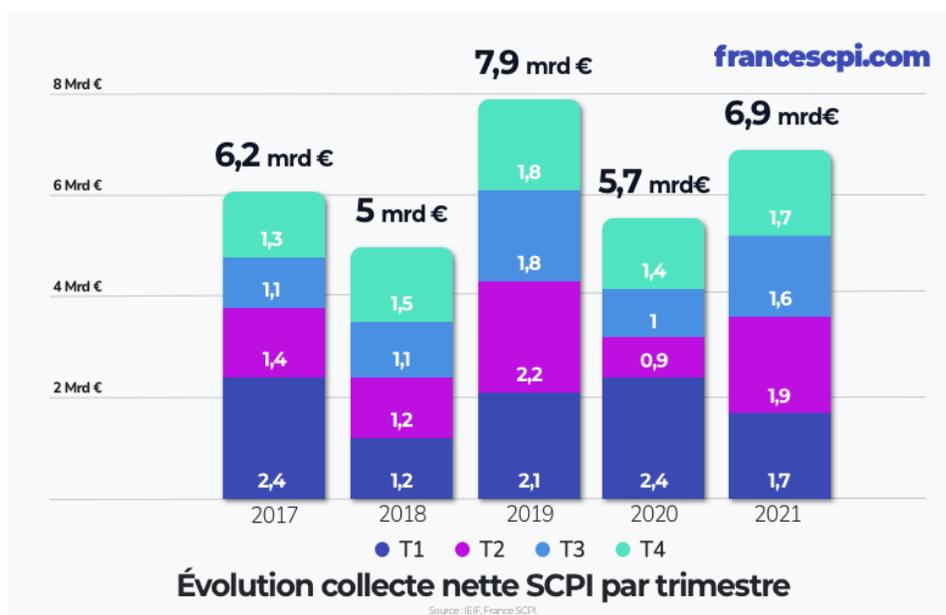
Malgré une évolution positive, les SCPI de bureaux restent quant à elles, encore sous la moyenne des SCPI en servant à leurs associés 4,19%. Notons tout de même que leur rendement moyen était seulement de 4% en 2020. Bien que cette typologie d'actifs ait été très impactée par la crise sanitaire, il s'agit avant tout de biens défensifs qui se replaceront probablement dans la moyenne.

En ce qui concerne les SCPI spécialisées, un TDVM moyen de 3,92% témoigne de grandes disparités entre les secteurs. En effet, les meilleures d'entre elles ont servi jusqu'à 6% de rendement. C'est le cas des SCPI spécialisées dans la logistique ou dans le résidentiel. Proche des 5%, on retrouve une nouvelle fois les SCPI de santé. À l'inverse, les SCPI spécialisées dans l'hôtellerie restent encore très impactées par les aléas des mesures sanitaires avec un rendement moyen - loin d'être ridicule - de 2,84%.

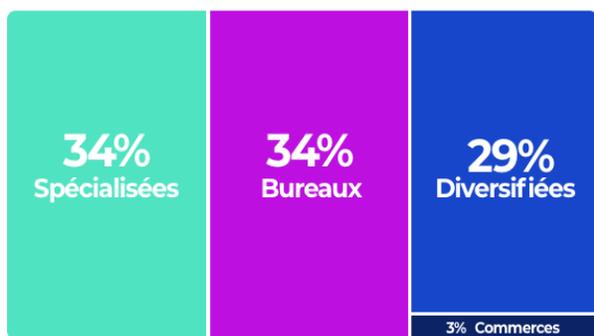
Collecte : les bureaux et les commerces laissent la place aux spécialisées et aux diversifiées

Contrairement à 2020 où les confinements par alternance ont causé ralentissements et irrégularités dans la collecte, l'intérêt pour les SCPI repart à la hausse en 2021. Particulièrement constante, la collecte trimestrielle oscille entre 1,6 et 1,9 milliards € pour un total 2021 de 6,9 milliards €, soit une augmentation de 17% par rapport à 2020, encore loin du niveau d'avant-covid (7,9 milliards d'euros en 2019).

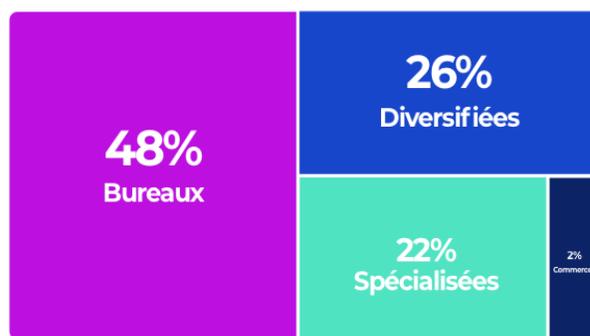
Les livrets peu rémunérateurs et l'extrême nervosité des marchés actions conjugués au fort niveau d'épargne des Français favorisent probablement cette collecte croissante.



En détail, la collecte qui se dirigeait déjà sérieusement vers les SCPI spécialisées depuis le début de l'année a vu sa tendance confirmée par ce dernier trimestre : elle a donc capté 34% de la collecte, c'est-à-dire autant que les bureaux, normalement loin devant les autres catégories. Les SCPI diversifiées continuent elles aussi de convaincre les Français en occupant presque 30% de cette collecte annuelle.



Répartition de la collecte nette 2021 par type de SCPI
Source : France SCPI.



Répartition de la collecte nette 2020 par type de SCPI
Source : France SCPI.

Avec de plus en plus d'épargnants en quête de sens pour leurs placements et de nouveaux enjeux sanitaires, les SCPI de santé, grâce à leurs actifs acycliques, ont à elles seules concentré presque 25% de la collecte annuelle des SCPI. À l'inverse, les SCPI de Commerces, malgré de bons rendements occupent une position marginale dans la collecte puisqu'elles n'en représentent que 3%. Tout comme en 2020, ces dernières ont des difficultés à convaincre les épargnants qui mettent en opposition - à tort - Ecommerce et commerces physiques.

À propos de France SCPI

France SCPI est un site qui permet à ses utilisateurs de comprendre simplement les SCPI, de réaliser des comparatifs, des simulations, de les choisir mais aussi d'y souscrire en ligne de manière totalement digitalisée. Leader dans le domaine de la pierre-papier, France SCPI répond également aux personnes qui voudraient être conseillées et orientées grâce à une équipe d'experts. Créée en 2015, la plateforme donne accès à toute l'offre SCPI existante et compte désormais plusieurs centaines de clients, particuliers, entreprises ou associations.

<http://www.francescpi.com/>

Paul Bourdois - Cofondateur - presse@francescpi.com

Mariane Reynier - Chef de projet marketing - mariane@francescpi.com

Parmi toutes les sociétés de gestion, AEW Ciloger, Amundi n'ont pas souhaité diffuser leurs chiffres de collecte et de rendement. Fiducial Gérance n'a pas souhaité diffuser ses chiffres de collecte. Ces derniers ont donc été extrapolés sur la base des 3 premiers trimestres et de l'évolution de toutes les SCPI du marché pour ce 4ème trimestre.