

france scpi

Le 25 avril 2021

Rendement correct et reprise de la collecte, Un 1^{er} Trimestre 2021 SCPI sous le signe de la prudence

Historiquement, dans le domaine des SCPI, le premier trimestre était généralement annonciateur du reste de l'année. Les données de collecte et de rendements pouvaient facilement être apposées aux 3 trimestres suivants. Mais depuis 2020 et son lot d'incertitudes, les habitudes changent et les Sociétés de Gestion qui gèrent les locataires et les biens jouent la carte de la prudence.

+3,98%
TDVM 1T 2021

En effet, le rendement (TDVM) annualisé du 1^{er} trimestre 2021 arrive selon notre baromètre à 3,98% en dessous du niveau du TDVM 2020 qui était de 4,2%. Il est possible d'interpréter cette baisse par un plus faible encaissement des loyers mais également par la prudence des sociétés de gestion qui préfèrent mettre une partie des revenus encaissés en réserve. En comparaison, en 2020, de nombreuses sociétés de gestion ont servis des acomptes plus importants en fin d'année, réajustant les versements plus faibles des trimestres précédents.

Dans les catégories les plus performantes, on retrouve, comme pour les précédents trimestres, les SCPI spécialisées dans la logistique ou dans le résidentiel avec des performances supérieures à 6%, plus 2 points au-dessus de la moyenne trimestrielle. Les SCPI spécialisées dans la Santé sont aussi en haut du tableau avec plus de 5% de rendement.

Dans le bas de tableau, les restrictions étant toujours d'actualité en Europe, on retrouve sans surprises les SCPI spécialisées dans l'hôtellerie qui affichent toujours péniblement des TDVM autour des 2%.

Côté rendement, pas de surprise donc, sauf peut-être du côté des SCPI bureaux qui ont montré jusqu'ici leur résilience et leur capacité à servir du rendement. France SCPI constate en effet un léger recul de la performance pour ce premier trimestre plaçant ainsi le TDVM de la principale catégorie des SCPI à 3,83%.



Pour la collecte, le mouvement positif ressenti au 4^{ème} trimestre 2020 se poursuit puisque la collecte nette des SCPI du 1^{er} trimestre 2021 a atteint les 1,7 milliards €. Elle n'atteint certes pas le niveau exceptionnel du 1^{er} trimestre 2020 (2,4 milliards €) mais est supérieur à la moyenne trimestrielle de 2020 à 1,4 milliards €. Cette collecte résulte d'un environnement de placements peu incitative. La pierre papier répond en effet parfaitement à l'équilibre rendement risque que recherchent les épargnants. Ni trop risqué à l'instar des marchés financiers qui en atteignant des sommets éveillent les craintes. Ni trop peu rémunérateurs comme les livrets court terme. Les SCPI combinent encore un rendement très correct avec une prise de risque très acceptable.

Une nouvelle fois et sans surprise, la collecte est très orientée vers les SCPI Spécialisées (Logistique, Résidentiel et Santé) qui représentent désormais presque un tiers de la collecte. Conséquence de plusieurs trimestres d'excellentes annonces de résultats. Un autre tiers s'est orientée vers les SCPI de Bureaux qui représentent quasiment 60% de la capitalisation des SCPI malgré des résultats en berne pour ce premier trimestre.



Répartition de la collecte nette 1^{er} Trimestre 2021

Source : France SCPI.

De l'autre côté, les SCPI commerces ne représentent que 3% de la collecte nette pour ce 1^{er} trimestre 2021 et les quelques dizaines de millions d'euros investis traduisent ici la crainte des français quant à la pérennité du commerce physique. Peut-être à tort quand on observe sa performance trimestrielle. Notons également et de manière logique que les SCPI spécialisées dans l'hôtellerie n'ont pas collecté du tout sur ce 1^{er} trimestre. Des fusions de SCPI sont même en cours et un projet très pertinent de SCPI spécialisée dans le tourisme en Europe a dû organiser sa dissolution.

Malgré tout et sauf accident grave, la pierre papier n'a pas fini de séduire les investisseurs. Le marché demeure très dynamique avec des thématiques qui s'adaptent très bien à la conjoncture et de l'arrivée de nouveaux entrants qui ambitionnent de révolutionner le marché tant en dynamisant le système de rémunérations de tous les acteurs du secteur.

A 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](mailto:presse@francescpi.com)

Parmi toutes les sociétés de gestion, une seule n'a pas souhaité diffuser ses chiffres de collecte : AEW Ciloger sous la responsabilité de Madame Isabelle ROSSIGNOL. Les chiffres de collecte ont donc été extrapolés sur la base l'année 2021 et de l'évolution de toutes les SCPI du marché pour cette même année.