

Placement immobilier 2019: Les SCPI offrent des rendements moyens de 4,55% et battent des records de collecte

[Paul Bourdois, cofondateur France SCPI](#)



5,8 milliards de collecte sur les 9 premiers mois

La collecte nette des SCPI avait déjà été exceptionnelle sur le premier semestre 2019. Sur cette période, les 4 milliards € ont même été dépassés et la collecte nette a atteint 84% de la collecte totale 2018.

Même si elle a sensiblement ralenti au 3^{ème} trimestre 2019 (effet commun à la période estivale moins propice aux investissements) la collecte nette des SCPI continue de se diriger vers les sommets puisqu'elle atteint, selon France SCPI, au cumul des 3 trimestres 2019 les 5,8 milliards €. Pour rappel, le record historique de collecte nette des SCPI date de l'année 2017 ou la pierre papier avait totalisé 6,3 milliards € de collecte. Il y a donc fort à parier que cette limite soit largement dépassée en 2019. [Paul Bourdois,](#)

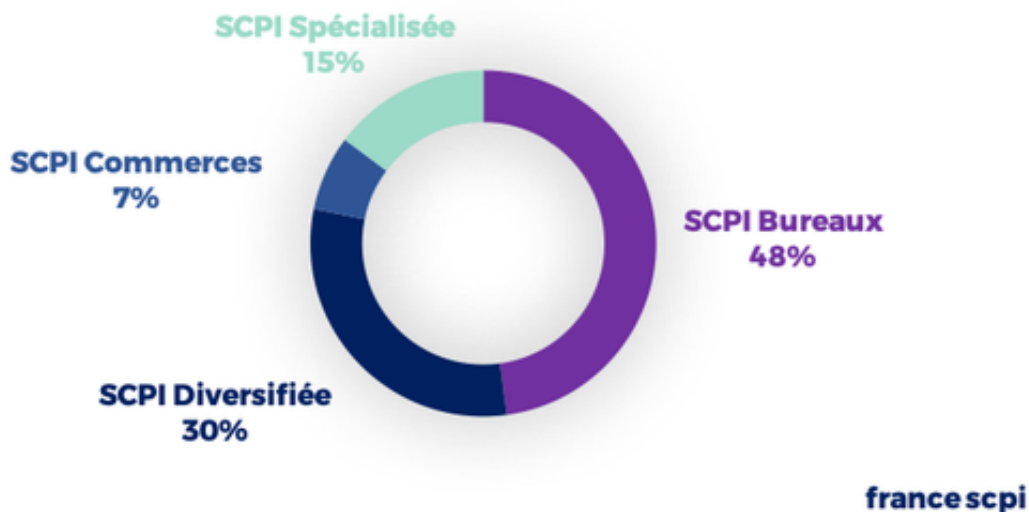
cofondateur de [France SCPI](#) affirme que « *Les marchés actions trop volatiles, les taux court terme faiblement rémunérateurs et les fonds euros au plus bas vont influencer la collecte dans ce sens. Avec les SCPI, le couple risque / rendement est respecté. On le voit depuis le début de l'année, Les épargnants ne cessent de réallouer leur épargne vers les SCPI* ».

Des rendements moyens de 4,55%

Les SCPI de bureaux font la part belle à la collecte des 3 trimestres 2019 puisqu'ils captent au total 48% des capitaux investis. « *C'est en effet la typologie d'actifs qui a la plus grande profondeur de marché* » explique Paul Bourdois. La moitié restante de la collecte s'est faite grâce aux SCPI dites diversifiées (30% de la collecte nette), SCPI spécialisées (15% de la collecte) et enfin grâce aux SCPI Commerces (7% de la collecte nette).

On remarque également une montée en puissance de SCPI mastodontes qui voient leurs capitalisations s'approcher des 3,5 Milliards €. Jamais les SCPI n'ont eu un poids si important dans l'histoire de l'épargne en France. C'est le cas par exemple de la SCPI Immorente ou de Rivoli Avenir Patrimoine par exemple. Dans cette même dynamique, on voit l'arrivée de nouvelles venues ultra spécialisées comme la SCPI Activimmo d'Alderan. Elle se positionne sur la thématique logistique peu défrichée jusque-là mais qui aiguise de plus les appétits. Les spécificités peuvent également être structurelles. C'est le cas de la SCPI Neo ou encore de la SCPI Altixia Commerces qui affichent des frais de souscriptions très réduits voire nuls quand l'usage est plutôt autour des 10%. « *C'est peut-être signe d'un changement de mentalités dans le marché des SCPI. Comme l'avait opéré l'assurance-vie au début des années 2000 en devenant les. Preuve qu'au fur et à mesure que les SCPI se démocratisent, l'offre sait se renouveler et se réinventer* ».

Répartition de la collecte nette SCPI sur les 3 premiers trimestres 2019



Les prévisions de rendement s'affinent également. L'annonce des dividendes du 3^{ème} trimestre permettent de penser que le rendement moyen (appelé TDVM pour les SCPI) sera meilleur en 2019 que l'année dernière. Pour rappel, il avait été de +4,35% en 2018. Selon les projections de France SCPI basées sur les 3 premiers trimestres, le TDVM moyen 2019 devrait se situer autour de 4,55%.

© Paul Bourdois, cofondateur France SCPI

[Voir plus d'articles](#)