

Entre rendement solide et collecte normale, l'insolente régularité des SCPI.

La pierre papier ne tient aucune promesse. Voici ce que nous pouvons affirmer puisque dans le monde des placements financiers, il est formellement interdit de garantir quoi que ce soit. Mais après avoir énoncé la formule magique « *Les performances passées ne présagent pas de l'avenir* », force est de constater que, malgré les précédentes crises, y compris celle que nous venons de passer (est-elle finie ?), les SCPI mènent parfaitement leur barque. Et ce trimestre encore comme depuis de nombreuses années, elles mettent leurs points forts en action : régularité et stabilité (non garanties évidemment).

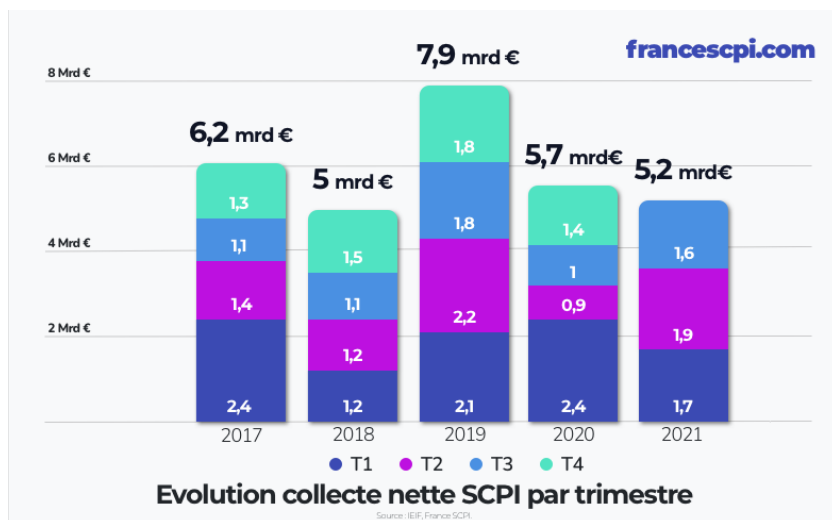
+4,20%
TDVM
2021

Ce trimestre, les SCPI montrent donc fièrement qu'elles ont de quoi résister aux crises et donnent de nouveau satisfaction à leurs épargnants. Elles prouvent également leur réactivité face aux imprévus avec un Covid-19 qui les a globalement peu impactées. Grâce aux mois de juillet, août et septembre, **les SCPI arborent un TDVM annualisé de 4,2%** et confortent ainsi l'hypothèse d'un TDVM 2021 de 4,4%. En effet, le 4ème trimestre est souvent synonyme de réajustements positifs de la part des gérants qui, échaudés par les imprévus, préfèrent jouer la carte de la prudence. Il est donc plus que probable que les dividendes versés en fin d'année aux associés soient supérieurs aux précédents.

Contrairement aux derniers trimestres où l'on constatait des disparités importantes entre les différentes typologies de SCPI, cette 3ème période de 2021 lisse désormais les différences de rendements. Les SCPI de bureaux et celles dites spécialisées affichent un rendement moyen de 4,12% tandis que les SCPI de Commerces atteignent les 4,16%. Les SCPI diversifiées, grandes gagnantes de cette période d'incertitudes se détachent avec 4,86%. Un zoom plus précis sur les SCPI spécialisées dans le résidentiel et dans le secteur logistique permet d'observer un rendement moyen très élevé de plus de 6% pour 2021. N'en déplaise aux allergiques de la pierre papier, certaines de ces SCPI spécialisées nous confient déjà pouvoir continuer à ce rythme en 2022.

A l'opposé et sans surprise, les SCPI spécialisées dans l'hôtellerie résistent toujours mais servent à leurs épargnants un modeste TDVM moyen de 2,02%.

En ce qui concerne la collecte nette, malgré un mouvement positif au 2^{ème} trimestre avec 1,9 milliard € collectés, c'est un ralentissement qui est constaté au 3^{ème} trimestre.



En effet, avec **1,6 milliard € de collecte nette**, les épargnants ont moins investi dans les SCPI au **3^{ème} trimestre**. Cela peut être expliqué par 2 points :

- Le 3^{ème} trimestre est historiquement plus faible que les autres en termes de collecte sur les SCPI. Les mois de juillet et août sont généralement plus propices à la consommation qu'à l'épargne. Rappelons que sur les 5 dernières années, la collecte nette du 3^{ème} trimestre est toujours inférieure de 20% par rapport à la moyenne annuelle. En 2021, la collecte du 3^{ème} trimestre est inférieure de 8% par rapport à cette moyenne annuelle.
- La fin des restrictions conjuguée au spectre d'une 4^{ème} vague de contaminations ont joué sur le moral des épargnants qui ont préféré attendre avant d'investir comme ce fut déjà le cas en 2020.

Par ailleurs, cette collecte nette se fait toujours en faveur des SCPI de bureaux qui concentrent 39% des fonds investis. Arrivent ensuite les SCPI spécialisées et les SCPI diversifiées qui collectent respectivement 31% et 28%. Les SCPI de Commerces restent en berne avec seulement 2% des capitaux collectés.



Comme aux précédents trimestres, les SCPI spécialisées dans la Santé captent presque ¼ de cette collecte totale contre 20% au trimestre précédent et représentent à elles seules quasiment 75% de la collecte des SCPI spécialisées du 3ème trimestre. À l'opposé, les SCPI spécialisées dans l'hôtellerie sont toujours en attente d'une reprise du tourisme d'affaires et du tourisme classique.

Parmi toutes les sociétés de gestion, 3 n'ont pas souhaité diffuser leurs chiffres : AEW Ciloger, Amundi et BNP REIM. Les chiffres de collecte et de rendement ont donc été extrapolés sur la base des 2 premiers trimestres.

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