

france scpi

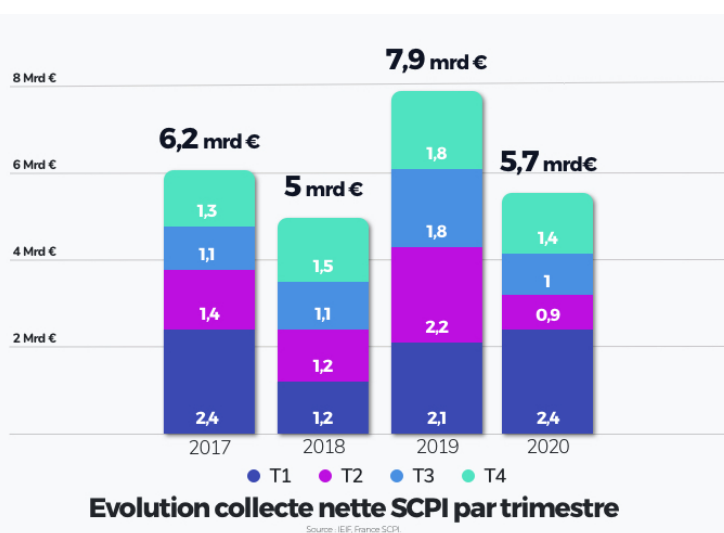
Le 31 janvier 2021

2020 : LES SCPI ONT MONTRÉ LEUR SOLIDITÉ FACE À UNE CRISE MONDIALE. PENDANT AU MOINS 1 AN.

Les montagnes russes. Voilà ce que nous retiendrons de cette année passée. Une belle sinusoïde oscillant entre fin du monde et forte reprise. L'année se termine donc pile au milieu : correcte mais sans plus. Il y a tout juste un an, alors même que la collecte atteignait des sommets, apparaissaient les premiers malades du coronavirus sonnait ainsi la fin d'une collecte au rythme un peu trop soutenu. En 2020, la pierre papier se sera bien positionnée dans le paysage de l'épargne au regard de la décollecte en assurance-vie, de la performance des fonds euros ou d'autres placements court-terme. Mais la question qui revient sans cesse est de savoir si le pire est passé ou s'il reste à venir.

UNE COLLECTE QUI N'A PAS À ROUGIR DEVANT CELLES DES ANNÉES PRÉCÉDENTES

Après 2 trimestres teintés d'attentes et de réserves, les épargnants ont finalement placés leurs espoirs et leurs économies dans les SCPI. La collecte nette du 4^{ème} trimestre (fonds investis moins les retraits) se place dans la moyenne trimestrielle des 3 dernières années. Avec **1,4 milliards €**, cette collecte a malgré tout été lente au démarrage si l'on en croit les

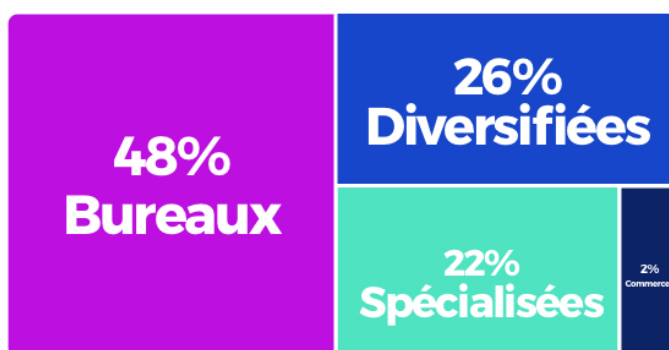


principales sociétés de gestion qui nous témoignent un mois d'octobre très faible suite à l'annonce du 2^{ème} confinement et une reprise à partir de la deuxième partie du mois de novembre. **Au-delà de la méfiance des investisseurs, la non-digitalisation de certaines sociétés de gestion a eu un effet considérable sur la collecte.**

A l’instar de société de gestion comme AEW-Ciloger, les sociétés de gestion qui avaient concentré la commercialisation des SCPI sur leurs réseaux captifs d’agences et qui n’avaient pas non plus identifié la digitalisation de la souscription comme sujet stratégique majeur ont forcément souffert de cette année d’alternances. Et cette prise de conscience digitale n’est d’ailleurs toujours pas à l’ordre du jour chez certains acteurs. Peut-être attendent-ils d’autres confinements.

Pour cette année 2020, ce sont les SCPI de Bureaux qui concentrent la majeure partie de la collecte. Avec près de **2,6 milliards €**, cette typologie d’actifs qui a suscité beaucoup d’interrogations au cours du 2^{ème} trimestre, notamment à cause du télétravail se révèle être une des plus défensives.

Directement impactées par le contexte sanitaire, certaines typologies ont confirmé une tendance déjà émergente durant les précédents trimestres : **les SCPI spécialisées dans le domaine de la Santé, celles investies dans la logistique, et les SCPI résidentielles.** Acycliques ou opportunistes, ces 3 classes de SCPI concentrent à elles seules près de 20% de la collecte nette de 2020.



Répartition de la collecte nette 2020 par type de SCPI

Source : France SCPI.

Dans un mouvement opposé et sans grande surprise, on retrouve les SCPI de commerces qui ont eu du mal à convaincre et qui continuent de pâtir des changements d’habitudes des consommateurs liés aux achats en ligne. Les SCPI Commerces ont collecté près de 230 millions € pour l’année 2020. Elles représentent 2% de la collecte alors que cette proportion était 3 fois plus élevée en 2019.

Mécaniquement impactée par les restrictions de déplacements, le secteur hôtelier est quasiment à l’arrêt depuis 1 an. Les SCPI spécialisées dans l’hôtellerie sont au point mort avec une collecte nulle voire négative dans certains cas.

+4,20%
TDVM 2020

**UN RENDEMENT
SURPASSE LES
ANNUELLES**

**MOYEN QUI
PROJECTIONS**

Le rendement n'est pas non plus épargné par le phénomène des montagnes russes. Avec des prévisions réjouissantes (4,4%-4,5%) du début d'année 2020 puis une projection de rendement annuel inférieur à 4% dans le courant de l'année, **c'est finalement à 4,2% que s'établit le fameux TDVM annuel 2020**. Comment expliquer un résultat meilleur que celui présenté au cours du 3^{ème} trimestre ? 3 raisons :

- 1) La première et que les investisseurs ont tendance à oublier, c'est que l'immobilier et plus précisément l'immobilier professionnel est une classe d'actifs défensive. Souvent critiquée pour son inertie, elle possède les avantages de ses inconvénients. Peu fluctuantes sur le long terme, son rendement qui n'atteint jamais les sommets est moins impacté par les décrochages économiques mondiaux.
- 2) Ce bon rendement s'explique par une grande prudence des sociétés de gestion. A titre d'exemple, La Française AM ou Amundi ont choisi de verser seulement 70 à 80% du dividende initialement prévu sur le 2^{ème} et 3^{ème} trimestre en attendant de voir comment la situation évoluait. L'année n'étant pas aussi catastrophique que prévue, elles ont rééquilibré le rendement en versant un acompte exceptionnel.
- 3) Enfin, ce TDVM 2020 de 4,2% pourrait également provenir de la décision d'utilisation du fameux Report à Nouveau (RAN), poche de réserve de la SCPI prévue pour palier à des fortes baisses de revenus. Les gérants rompus à l'exercice de la communication du dividende savent pertinemment qu'un dividende trop faible peut faire peur et qu'à contrario, un dividende trop élevé peut apporter un afflux de collecte trop important à gérer. En d'autres termes, il est possible que que certains gérants aient pioché dans leurs réserves pour camoufler de mauvais résultats. Cela pourrait être confirmé ou infirmé lors de l'émission du rapport annuel en juin prochain.

Les SCPI de bureaux, à la peine sur le TDVM durant toute l'année 2020 s'en sortent bien avec un TDVM moyen de 4,12%. (soit une baisse de 3,4% par rapport à 2019). Les SCPI diversifiées occupent également le haut du podium avec un TDVM moyen de 4,95% (baisse de 4,6% par rapport à 2019).

Pas de surprise en tête et en queue de classement puisque parallèlement à la collecte , les SCPI de commerces passent à un TDVM moyen de 4% (-15% par rapport à 2019) et les SCPI spécialisée dans l'hôtellerie affichent un TDVM 2020 moyen de 1,92%.

Continuant sur un mouvement très positif, Les SCPI résidentielles comme logistiques peuvent se targuer de servir plus de 6% de rendement à leurs associés. Un peu comme le secteur de l'hôtellerie ou le commerce en 2018...

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

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 des 3 premiers trimestres et de l'évolution de toutes les SCPI du marché pour ce 4^{ème} trimestre.