

# SCPI : l'analyse de l'année 2011

## marché des parts et performances

IEIF

En 2011, les SCPI ont confirmé la reprise démarrée en 2010. Avec près de 2,87 milliards puis 3,18 milliards de collecte brute sur ces deux seules années, leur croissance a changé d'échelle. Cette évolution est d'autant plus intéressante qu'elle a été portée par les SCPI Immobilier d'entreprise et, parmi celles-ci, les classiques diversifiées. C'est donc bien le produit lui-même, dans la simplicité de sa définition, qui a été apprécié par les réseaux et les investisseurs finaux.

Nul doute que le concept de valeur refuge dans un environnement perturbé et peu prévisible, influence aujourd'hui le comportement des épargnants. La question qui se pose désormais est de savoir si les SCPI, encore très marginales dans les flux d'épargne des ménages, vont prendre une importance croissante et représenter une alternative plus comparable quantitativement à l'investissement immobilier direct. Le défi est intéressant, il pourrait marquer une évolution profonde de la structure de l'épargne immobilière autant que du secteur SCPI lui-même.

En ce qui concerne les performances, outre le rendement toujours supérieur à 5 %, le fait majeur est la pause des prix de parts en 2011. L'explication tient autant aux valeurs de l'immobilier d'entreprise qu'à l'ambiance au cours de l'année. La conséquence, elle, est plutôt favorable, puisqu'un rendement relativement élevé est plutôt un atout face à une période qui pourrait être difficile sur le plan de la conjoncture économique, et qui reste incertaine au regard des taux d'intérêt.

### Les chiffres clés de l'année 2011

évolution par rapport à 2010

Collecte nette	2 787 M€	+ 14%	Capitalisation	24 841 M€	+ 11%
Marché secondaire	394 M€	- 6%	Nombre de SCPI	155	138
Collecte brute	3 185 M€	+ 11%	Nombre de groupes	25	23

Source : IEIF

### Performances comparées

Classe d'actifs	Performance globale 2011	SCPI immobilier d'entreprise	Performance 2011
Or	15,1 %	Rendement	5,2 %
SCPI	4,6 %	Évolution prix de part	- 0,7 %
Inflation	2,5 %	Performance globale	4,6 %
Livret A	2,3 %		
Sicav obligataires	1,3 %		
Sicav monétaires	0,8 %		
Foncières cotées	- 9,9 %		
Actions françaises	- 12,9 %		

Source : IEIF

L'IEIF, CENTRE DE RECHERCHE INDÉPENDANT, EST LE LIEU PRIVILÉGIÉ D'ÉCHANGES ET DE RÉFLEXIONS POUR LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER ET DE L'INVESTISSEMENT. SA MISSION EST DE FOURNIR DE L'INFORMATION, DES ANALYSES ET DES PRÉVISIONS, ET D'ÊTRE UN INCUBATEUR D'IDÉES POUR LA PROFESSION

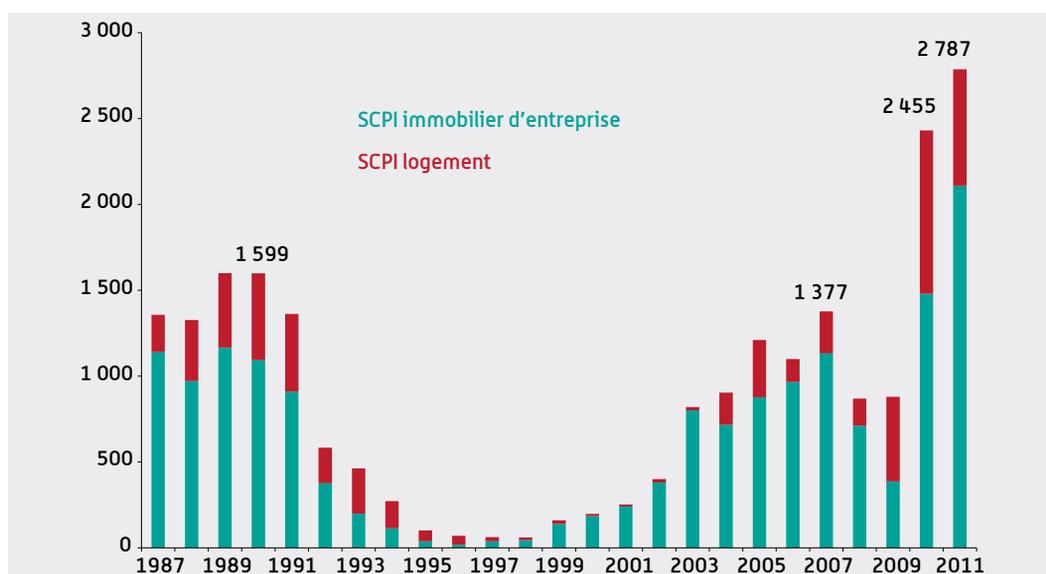
[www.ieif.fr](http://www.ieif.fr)

## LES SCPI, UN SECTEUR EN CROISSANCE

On sait que les SCPI avaient connu une forte croissance à la fin des années 1980, avant de traverser la grande crise immobilière des années 1990. Une perspective de long terme sur l'évolution du secteur montre que nous sommes en train d'assister à un changement d'échelle.

Après un passage à vide en 2008 et 2009, la collecte nette a poursuivi la reprise observée en 2010, pour inscrire un nouveau record en 2011 et s'établir à 2,787 milliards d'euros (+ 14 %). Il s'agit de la meilleure performance jamais enregistrée, bien au-delà du pic de la fin des années 1980.

### La collecte nette des SCPI en M€



Source : IEIF

## UNE ANNÉE DE BONS RÉSULTATS ET DE CONSOLIDATION

Compte tenu du contexte difficile pour l'année 2011, avec un marché boursier particulièrement déprimé dans un contexte de crise de la dette

en Europe, la comparaison avec les autres placements reste positive, puisque la performance globale des SCPI atteint 4,56 %.

### Performances comparées au 31/12/2011 par niveau décroissant de performance

Classe d'actifs	Performance globale 2011
Or	15,1 %
SCPI	4,6 %
Inflation	2,5 %
Livret A	2,3 %
Sicav obligataires	1,3 %
Sicav monétaires	0,8 %
Foncières cotées	- 9,9 %
Actions françaises	- 12,9 %

Sources : IEIF d'après Banque de France, Caisse des Dépôts, Cote officielle du lingot d'or des agents de change, Edhec, Euronext, Telekurs, IEIF, Insee, Jacques Friggit, Notaires de Paris Île-de-France, Olap

## LES PERFORMANCES SUR LONGUE PÉRIODE

Si l'on examine les performances des principaux placements (or, actions, obligations, placements court terme) sur les 15 dernières années, un phénomène apparaît, nouveau, dans la hiérarchie des placements. Sur toutes les durées de 3 à 15 ans, et si l'on considère le métal jaune comme « hors concours », les SCPI présentent la meilleure performance due à la spécificité de cette

période, avec des marchés boursiers particulièrement chahutés et des taux d'intérêt historiquement bas. Sur d'autres périodes, les actions et les foncières avaient distancé les SCPI. C'est une illustration intéressante du caractère particulièrement défensif du placement SCPI dont les résultats présentent une régularité indéniable.

### Les performances comparées des principaux placements sur longue période

au 31 décembre 2011

	TRI annualisés des principaux placements				
	sur 3 ans (2008-2011)	sur 5 ans (2006-2011)	sur 7 ans (2004-2011)	sur 10 ans (2001-2011)	sur 15 ans (1996-2011)
SCPI	7,3 %	7,1 %	9,0 %	10,1 %	8,3 %
Actions françaises	6,0 %	- 6,7 %	2,3 %	1,0 %	6,9 %
Sicav obligataires	3,0 %	3,3 %	2,7 %	3,4 %	3,7 %
Sicav monétaires	0,7 %	2,0 %	2,1 %	2,2 %	2,5 %
Inflation	1,7 %	1,7 %	1,7 %	1,8 %	1,6 %
Livret A	2,0 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,7 %
Or	25,6 %	20,7 %	21,4 %	14,6 %	9,9 %

Sources : IEIF d'après Banque de France, Cote officielle du lingot d'or des agents de change, Euronext, Fininfo, IEIF, Insee

Patrick Boério  
Analyste SCPI/OPCI