



DANS CE NUMÉRO

Conjoncture économique

SCPI

Rendements

CHIFFRES CLÉS

PIB au 1er semestre 2023
(prévisions INSEE)

+0,4%

PIB en 2023
(estimation du gouvernement)

+1%

Inflation avril 2023
(en glissement annuel)

+5,90%

Consommation
des ménages
(prévisions BNP Paribas)

+0,1%

Taux de chômage avril 2023

+7,1%

OAT 10 ans (au 7 juin 2023)

+3%

Indice des loyers
commerciaux en 2023
(estimation BNP Paribas)

+5,6%

CONJONCTURE ET ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

La situation conjoncturelle reste hésitante, le ralentissement de la demande prenant le relais des difficultés d'approvisionnement. **L'activité économique poursuit son ralentissement notamment dans le bâtiment**, alors que le commerce est en stagnation, avec **une consommation bridée par l'inflation**.

L'inflation reste au centre des préoccupations des français, avec des hausses de prix assez vertigineuses depuis janvier 2021 : **+ 20%** pour l'alimentation et **+ 41%** pour l'énergie. Par ailleurs, les taux d'intérêts toujours élevés pénalisent quant à eux l'investissement des entreprises et des ménages. C'est ainsi que la croissance du PIB de **2,6 %** en 2022 ne serait plus que de **0,4%** au premier semestre 2023.

LE MARCHÉ DE LA SCPI

La collecte :

Au premier trimestre 2023, **la collecte nette des SCPI s'élève à 2,4 milliards d'euros** (montant en repli de **10%** par rapport au premier trimestre 2022), mais elle reste supérieure à la moyenne des premiers trimestres des cinq dernières années.

Répartition de la collecte nette selon la stratégie immobilière prépondérante de la SCPI



On notera le **fort ralentissement de la part de la collecte de SCPI de bureaux** qui inquiète l'investisseur particulier, jugeant d'un bloc un secteur très hétérogène, au profit des SCPI diversifiées.

LE RENDEMENT DES SCPI



Les revenus d'une SCPI étant indexés en partie sur l'inflation, **tous les rendements des différentes classes d'actifs sont en forte progression** (à l'exception des bureaux à Nantes), comme l'illustre le tableau ci-dessous :

| Bureaux Île-de-France | 2021 T1 | 2022 T1 | 2023 T1 | Tendance 2022 / 2021 |
|---------------------------|---------|---------|---------|----------------------|
| Paris QCA | 2,70 | 2,70 | 3,15 | ↗ |
| Paris hors QCA | 2,90 | 2,80 | 3,60 | ↗ |
| La Défense | 4,00 | 3,95 | 4,50 | ↗ |
| Croissant Ouest | 3,20 | 3,20 | 3,75 | ↗ |
| 1 ^{ère} Couronne | 3,60 | 3,60 | 4,50 | ↗ |
| 2 ^{ème} Couronne | 4,85 | 4,85 | 5,75 | ↗ |

| Bureaux Régions | 2021 T1 | 2022 T1 | 2023 T1 | Tendance 2022 / 2021 |
|-------------------------|---------|---------|---------|----------------------|
| Lyon | 3,50 | 3,40 | 4,00 | ↗ |
| Aix / Marseille | 4,15 | 3,75 | 4,40 | ↗ |
| Lille | 4,15 | 4,15 | 4,40 | ↗ |
| Toulouse | 4,50 | 4,50 | 4,50 | → |
| Nantes | 4,50 | 4,35 | 4,15 | ↘ |
| Bordeaux | 4,50 | 3,70 | 4,25 | ↗ |
| Nice / Sophia Antipolis | 4,75 | 4,30 | 5,10 | ↗ |
| Strasbourg | 5,45 | 4,60 | 5,30 | ↗ |

| Logistique & Activité | 2021 T1 | 2022 T1 | 2023 T1 | Tendance 2022 / 2021 |
|-----------------------|---------|---------|---------|----------------------|
| Logistique | 3,80 | 3,20 | 4,25 | ↗ |
| Locaux d'Activité | 4,50 | 4,00 | 5,00 | ↗ |

| Commerces | 2021 T1 | 2022 T1 | 2023 T1 | Tendance 2022 / 2021 |
|--------------------------|---------|---------|---------|----------------------|
| Pied d'immeuble Paris | 3,15 | 3,20 | 3,50 | ↗ |
| Centre commercial France | 4,25 | 4,50 | 4,75 | ↗ |
| Retail Park France | 5,25 | 5,25 | 5,25 | → |



L'immobilier d'un monde qui change



LA VALORISATION DES SCPI

Sujet plus que d'actualité, où le « **fait moi peur** » qui domine les effets de manchettes journalistiques se répercute par une suspicion chez le client final persuadé que tout l'immobilier va baisser, ce qui n'a aucun sens !

Une fois de plus il convient d'être particulièrement sélectif et c'est là toute notre valeur ajoutée. **Beaucoup de SCPI, prudentes, ont encore un prix de souscription inférieur à leur valeur de reconstitution.** Il est fondamental de comprendre la politique de chaque société de gestion en la matière : **prix de part proche de la valeur de reconstitution**, ou toujours en deçà, avec une constance dans le temps. Quand une SCPI voit sa valeur de reconstitution baisser en 2022, alors qu'elle augmente son prix de part, on peut être sûr qu'on aura un retour de manivelle l'année suivante. C'est le cas d'une SCPI du marché qui a ainsi vu son prix de part baisser de plus de **8%** en 2023.

Malgré tout, ce point de la revalorisation a peu d'importance, c'est la cerise sur le gâteau. En effet, on n'achète pas une SCPI pour faire un coup sur le court terme, **mais pour avoir le rendement le plus régulier sur du long terme**, ce qui implique des baux longs et des locataires de qualité.

A ce sujet, **l'IEIF vient de sortir ses études sur la rentabilité des placements** sur le long terme. **Sur 15 ans les chiffres sont assez éloquent**, puisque l'immobilier caracole en tête de la plupart des classes d'actifs.



“

En conclusion nous citerons notre adage :

Avec la SCPI : optimisez votre couple rendement/sommeil !



LES ATOUTS DE FOCUS SCPI



CONTACTS



Patrick Le Maire
 Directeur du Développement
patrick.lemaire@unep.asso.fr
 06 40 30 40 36



Illona Stanescu
 Responsable des Partenariats
illona.stanescu@unep.asso.fr
 06 87 12 50 05