

## DANS CE NUMÉRO

*Conjoncture économique*

*Perspectives*

*SCPI*

## CHIFFRES CLÉS

**+0,80%**

PIB 2023  
(prévisions INSEE)

**+0,1%**

Au T3 2023

**+3,40%**

Inflation en novembre  
2023, en glissement  
annuel (INSEE)

**-0,9%**

Consommation des  
ménages en octobre 2023

**7,4%**

Taux de chômage  
octobre 2023

**+3,02%**

OAT 10 ans  
à fin novembre 2023

**+5% au T4**

Indice des loyers  
commerciaux  
(estimation BNP Paribas)

## “ EDITO

### CONJONCTURE ET ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

#### International

Le SP 500 clôture son meilleur mois de l'année avec un rebond de près de 8,9% et retrouve quasiment son plus haut historique des cinq dernières années; il convient de souligner toutefois que cette performance est très concentrée sur les 7 premières valeurs de l'indice. Dans un climat géopolitique anxiogène, l'or retrouve son rôle de valeur refuge et caracole en tête. Coté taux, l'OCDE n'entrevoit pas de baisse significative aux Etats-Unis avant le second semestre 2024, bien que celle-ci semble pourtant se dessiner en cette fin d'année.

#### France

À 3,4% sur un an, la hausse des prix en novembre affiche son plus bas niveau depuis janvier 2022. On observe un très léger recul du PIB au troisième trimestre imputable en grande partie au secteur du bâtiment. Toutefois pour le consommateur final, malgré une baisse du prix de l'Énergie la tension reste forte sur les prix à la consommation qui augmente de 7,6 % en un an.

## Immobilier

Le volume investi sur l'ensemble des classes d'actifs immobilières est en chute de 58% sur l'année en France, tandis que 70% des investissements se font en Europe. Les SCPI représentent 27% de ces investissements et 53% de la collecte se fait désormais sur les SCPI diversifiées.

Sur le plan des valorisations, un quart des sociétés ont revu à la baisse leurs prix de part. La valeur de reconstitution moyenne du marché sur un échantillon de 42 SCPI ressort à -6,97%.

Le point plus fâcheux est le marché secondaire où plus de 932 millions d'euros sont en attente de rachats, ce qui représente 1,08% de la capitalisation. Cette situation pourrait s'empirer sur certaines SCPI notamment si on assistait encore à des baisses de prix au 31/12/2023.

## LE MARCHÉ DE LA SCPI

### La collecte

La collecte des SCPI s'est effondrée en cette fin d'année. Elle ne représente plus que 864 millions d'euros au T3 2023 contre 1,7 Mds au T2 (et 2,3 Mds au TR 2022)

Le point important à noter est l'effondrement de la collecte en SCPI des réseaux bancaires; ceux-ci ne représentent plus que 1% de la collecte globale privant ainsi les gérants d'un coussin de sécurité que constituait cette force de frappe en cas de rachat. On pourrait ainsi arriver à des situations encore plus tendues pour cette famille de SCPI.

En sens inverse, chez les indépendants tout va globalement beaucoup mieux. On peut souligner que 5 sociétés de gestion se partagent désormais 56% de la collecte en 2023 : Corum, Euryale, Atland Voisin, Alderan, Norma Capital.

### Le rendement des SCPI

L'année 2023 a connu une forte indexation des loyers des SCPI, qui ont bien joué leur rôle de tampon face à l'inflation et qui devrait inciter les porteurs à conserver plus que jamais leurs parts. Les rendements prime, en forte progression depuis 2022, s'établissent comme suit :

**Détails des taux de rendement « prime » en France**

Bureaux Île-de-France	2021 T3	2022 T3	2023 T3	Tendance 2023 / 2022
Paris QCA	2,70	3,00	4,00	↗
Paris hors QCA	2,90	3,20	4,50	↗
La Défense	4,00	4,10	5,50	↗
Croissant Ouest	3,20	3,25	4,75	↗
1 <sup>ère</sup> Couronne	3,60	3,80	5,50	↗
2 <sup>ème</sup> Couronne	4,85	5,25	6,75	↗

Bureaux Régions	2021 T3	2022 T3	2023 T3	Tendance 2023 / 2022
Lyon	3,50	3,50	5,00	↗
Aix / Marseille	4,15	3,85	5,20	↗
Lille	4,15	4,40	5,20	↗
Toulouse	4,50	4,60	5,50	↗
Nantes	4,50	4,10	5,40	↗
Bordeaux	4,30	4,10	5,25	↗
Nice / Sophia Antipolis	4,75	4,40	5,50	↗
Strasbourg	5,45	4,70	6,25	↗

Logistique & Activité	2021 T3	2022 T3	2023 T3	Tendance 2023 / 2022
Logistique	3,50	3,60	4,50	↗
Locaux d'Activité	4,00	4,50	5,25	↗

Commerces	2021 T3	2022 T3	2023 T3	Tendance 2023 / 2022
Pied d'immeuble Paris	3,15	3,50	4,00	↗
Centre commercial France	4,25	4,75	5,00	↗
Retail Park France	5,25	5,00	5,75	↗

Source BNP Paribas Real Estate

Les nouveaux acteurs aux acquisitions récentes et à la collecte régulière continuent également à avoir le vent en poupe.

Désormais en cette fin d'année, ceux qui continuent à collecter et disposent d'une trésorerie importante seront les rois du marché; ils pourront ainsi réaliser des acquisitions à très bon prix au premier semestre 2024.

Plus que jamais l'allocation d'actifs rigoureuse en SCPI trouve tous ses fruits et renforce notre notoriété et celles des CGP qui nous font confiance. La fenêtre de tir est assez exceptionnelle, et le delta entre le rendement de l'OAT qui ne cesse de baisser et le rendement des « bonnes » SCPI qui augmentent encore plaident désormais en faveur de ces dernières.



*L'équipe Focus SCPI vous souhaite  
de très belles fêtes de fin d'année !*

## CONTACTS



**Patrick Le Maire**  
**[patrick.lemaire@unep.asso.fr](mailto:patrick.lemaire@unep.asso.fr)**  
**06 40 30 40 36**



**Illona Stanescu**  
**[illona.stanescu@unep.asso.fr](mailto:illona.stanescu@unep.asso.fr)**  
**06 87 12 50 05**