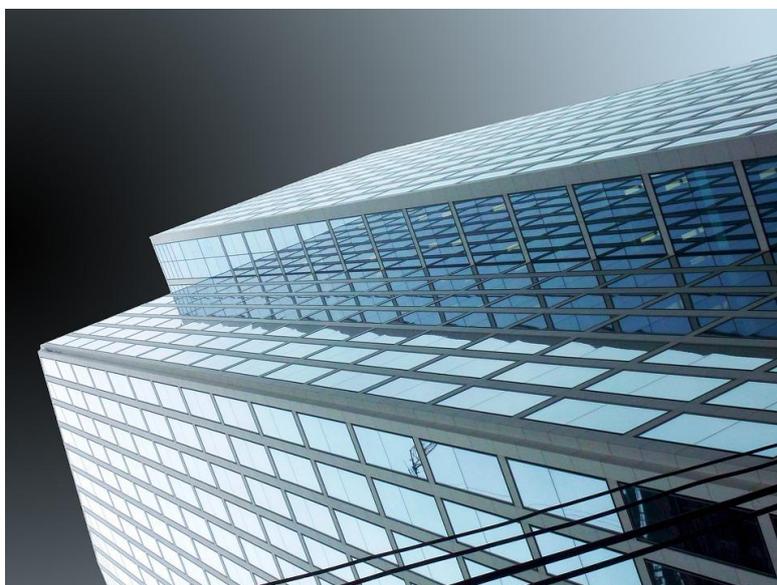


Quelles leçons retenir de la dernière enquête (T3 2023) de l'ASPIM et de l'IEIF sur les SCPI ?



Les SCPI font face depuis le début de l'année 2023 à 3 types de difficultés :

- Une baisse de la valeur des parts. Toutes choses étant égales par ailleurs, la hausse des taux d'intérêt entraîne une diminution de la valeur des immeubles, surtout ceux situés dans les zones les plus tendues
- Des tensions sur la liquidité des parts, initiées en début d'année par des ventes massives d'investisseurs institutionnels et qui semblent s'être propagées à quelques clients particuliers
- Une pression locative immédiate sur les biens affectés par le développement du télétravail et à moyen terme sur les biens susceptibles de pâtir du ralentissement économique.

L'ASPIM¹, sur la base de l'étude de l'IEIF², vient de publier sa dernière enquête qui porte sur la période close au 30 Septembre 2023. Que faut-il en retenir ?

Valorisation :

23 % des SCPI (en nombre) ont diminué leur prix de souscription en 2023. A contrario, 14 % l'ont augmenté.

Entre le 1er janvier et le 30 septembre 2023, le prix de part moyen pondéré de la capitalisation a diminué de 4 %.

Comme indiqué précédemment, ce sont les SCPI situées dans les zones où le rendement était le plus faible (les plus prisées) qui ont le plus souffert ainsi que celles investies sur les immeubles de bureaux.

Liquidité :

La situation se normalise en matière de collecte brute.

Depuis le 1^{er} Janvier 2023, la collecte brute des SCPI s'élève à 6,4 milliards €, revenant ainsi aux niveaux constatés avant le Covid.

Sur le seul 3^{ème} trimestre, la collecte brute des SCPI s'effrite tendanciellement (1,35 milliard €) sur une période peu propice à l'investissement.

La collecte se concentre de plus en plus (aux 2.3 au T3) sur les SCPI « diversifiées », sur les SCPI « santé et éducation » et sur les SCPI « logistique et locaux d'activité ». Ces deux dernières typologies de SCPI sont à la mode depuis le Covid. Les prix sont selon nous aujourd'hui élevés et peuvent contraindre la rentabilité globale à moyen terme.

Les rachats restent élevés.

Les SCPI ont enregistré des ordres de rachats pour 1,7 milliard € au T3 2023, soit 1,85 % de la capitalisation du marché (en prix de souscription).

Comment l'ajustement est-il réalisé ?

500 millions € de rachats de parts ont pu être compensés :

- Par les nouvelles souscriptions
- Pour certaines SCPI, par les collectes passées non investies.

¹ L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) promeut, représente et défend les intérêts de ses adhérents, les gestionnaires de fonds d'investissement alternatif (FIA) en immobilier (SCPI, OPCI et autres FIA « par objet »).

² Créé en 1986, l'IEIF est un centre d'études, de recherche et de prospective indépendant spécialisé en immobilier. Son objectif est de soutenir les acteurs de l'immobilier et de l'investissement dans leur activité et leur réflexion stratégique, en leur proposant des études, notes d'analyses, synthèses et clubs de réflexion

Lorsque les SCPI n'ont plus de trésorerie pour assurer la liquidité du marché secondaire, ce dernier se grippe. C'est ainsi qu'au 30 septembre 2023, la valeur des parts en attente de retrait s'élève à 1,2 milliard €, soit 1,3 % de la capitalisation du marché.

Les difficultés se concentrent sur quelques SCPI. Selon l'ASPIM, sur un total de 212 SCPI, 98 SCPI gérées par 17 sociétés de gestion avaient des parts en attente de rachat au 30 septembre 2023 ; en revanche, 114 SCPI gérées par 38 sociétés de gestion, n'avaient aucune part en attente de rachat à la même date. Ces dernières SCPI ont réalisé l'essentiel de la collecte brute du troisième trimestre 2023 : 1,06 milliard €, soit 78 % de l'ensemble des souscriptions.

Collecte nette :

Au 3^{ème} trimestre 2023, la collecte nette des SCPI s'élève à 852 millions €. Depuis le début de l'année, la collecte nette des SCPI s'élève à 4,8 milliards €. Cet indicateur est à analyser avec prudence puisqu'il n'inclut pas les parts en attente de rachat.

Au 30 septembre 2023, la capitalisation des SCPI atteint 90,4 milliards €.

Synthèse :

De réelles tensions existent sur la liquidité de certaines SCPI, notamment celles dont la valeur des parts a été revue à la baisse au cours du 3^{ème} trimestre 2023. Si ces tensions persistaient, elles pourraient être contraintes de vendre quelques actifs pour redonner de la liquidité au marché secondaire.

Rendement :

Sur les 3 premiers trimestres 2023, les acomptes de dividendes versés progressent en moyenne pondérée de la capitalisation de +0,1 % par rapport à la même période de 2022.

Rapporté au prix de référence au 1er janvier, le taux de distribution moyen servi par les SCPI, toutes catégories confondues, s'établit à +3,25 % sur les trois premiers trimestres 2023.

L'ASPIM anticipe un taux de distribution annuel proche de celui de 2022 (mais sur une base réduite du fait de la baisse moyenne de la valeur des parts).

*
* *

Conclusion :

Vivement la baisse des taux d'intérêt !

Pour obtenir la documentation du programme et la grille de prix :

- ✉ info@maubourg-patrimoine.fr
- F. 01.42.85.80.00