



SCPI: UN PREMIER BILAN DE 2023

Conseils pratiques publié le **28/02/2024**, vu **602 fois**, Auteur : [Isabelle Gauthier BG2C finances](#)

Les SCPI ont fait couler beaucoup d'encre en 2023, au point que nous leur ayons consacré deux publications, en juillet et septembre dernier. L'année étant désormais terminée, un point s'impose.

Ø LA VALORISATION DES PARTS DE SCPI EN 2023

Nous avons annoncé dans notre précédente communication la baisse du prix des parts des SCPI gérées par Perial. Pour le reste, les SCPI que nous avons commercialisées ont maintenu leurs prix de part, à l'exception notable de Fiducial, qui au 1^{er} octobre baissait les prix de parts de Buroboutic (-13,86%) et de Ficommerce (-8,70%) et de Sofidy, qui a annoncé début décembre la dévalorisation de certaines de ses SCPI, notamment une baisse de 10,5% de l'emblématique SCPI de bureaux Efimmo.

Toutefois, les autres sociétés de gestion n'ont pas suivi le mouvement.

Globalement, les chiffres du marché, communiqués par l'ASPIM^[1], sont les suivants :

Stratégie prépondérante de la SCPI	Revalorisation de prix du 01/01 au 31/12/2023
Bureaux	-7,10%
Diversifiées	-0,80%
Santé et Education	-0,30%
Commerces	-4,70%
Logistique et locaux d'activité	Inchangé
Hôtels, tourisme et loisir	0,15%
Résidentiel	2%
Moyenne SCPI	-4,90%

Comme nous pouvons le constater, ce sont les SCPI de bureaux qui ont été le plus souffert dans leurs valeurs d'expertise, les autres SCPI ayant, sauf exception, bien surmonté la crise.

Comment expliquer ce phénomène ?

Il s'explique principalement par les méthodes d'expertise. En effet, les valeurs d'expertise

s'appuient pour beaucoup sur les ventes qui ont eu lieu dans les mois précédents. Or, les taux d'emprunt ayant considérablement monté, le nombre d'acquéreurs solvables a nettement baissé, entraînant une chute du volume de transactions. On note ainsi en 2023 une chute de 50% du volume de transactions pour l'immobilier de bureau.

Dans ce contexte, ce sont principalement des vendeurs aux abois ne pouvant honorer leurs échéances de prêt qui ont été contraints de brader leurs actifs, ce qui a fait baisser les prix de marché dans leur ensemble.

Ce phénomène est encore amplifié par la méthode anglo-saxonne qui prévaut désormais dans les expertises : au lieu de lisser les valeurs dans le temps, en considérant que les actifs détenus par les fonds n'ont pas vocation à être vendus, et encore moins dans des conditions de marché dégradées, les experts anglo-saxons font comme si tout le parc immobilier devait être vendu demain. Cette approche « mark to market » favorise naturellement les variations brutales des valeurs d'expertise des portefeuilles.

Nous avons expliqué les raisons de la baisse mais pourquoi est-elle plus marquée pour l'immobilier de bureau que pour les autres typologies d'actifs ?

Il semble que l'on paie aujourd'hui les décisions prises parfois hâtivement dans la foulée du Covid, par des dirigeants d'entreprise qui ont vu dans l'essor du télétravail le moyen de réaliser de nouvelles économies en se débarrassant de leurs surfaces de bureau.

Premiers à avoir instauré le travail en distanciel à temps complet pour leurs équipes, les managements de Disney, Amazon, X ou encore Google ont pris à l'inverse des résolutions pour réinstaurer des jours de présentiel, indispensables à la cohésion des équipes. Les bureaux sont donc ainsi toujours nécessaires, même si la pratique du flex office permet, en partageant les espaces, de réduire les surfaces requises.

Pour le surplus, le recyclage des bureaux restés trop longtemps vacants en surfaces de logement est une piste sérieuse, la demande en matière de logements étant extrêmement forte.

Paris a ainsi prévu un nouveau PLU bioclimatique avec un « pastillage » des immeubles qui détermine l'éventuelle orientation future des immeubles, pour leur seconde vie.

Ø UN RENDEMENT STABLE VOIRE EN HAUSSE SUR 2023

A rebours de la valorisation des parts, le rendement des parts de SCPI s'est globalement bien tenu.

Ainsi, sur les 29 SCPI que nous suivons, 17 ont augmenté leur dividende, 1 l'a maintenu et 11 ont baissé leur distribution.

Les chiffres de l'ASPIM reflètent la même tendance au niveau national.

Si l'on additionne les dividendes en augmentation et les dividendes stables, on a donc 93% du marché qui a versé des dividendes stables ou en hausse sur 2023.

1	Activimmo	Alderan	5,50%	5,52%	1140M	166 98,30%
2	Buroboutic	Fiducial	4,31%	4,34%	322,3M	294 96%
3	Cadence XII	Altixia	5,51%	5,60%	165M	74 98,70%
4	Corum Origin	Corum	6,88%	6,06%	2590M	351 97,37%
5	Corum XL	Corum	5,97%	5,40%	1919M	183 98,30%
6	Efimmo	Sofidy	4,98%	4,65%	1755M	1003 90,01%
7	Epargne Fonciere	La Fr AM	4,64%	4,43%	5201M	1097 92,60%
8	Epargne Pierre	Voisin	5,28%	5,28%	2625M	1019 95,15%
9	Eurion	Corum	6,47%	5,67%	1148M	74 99,66%
10	Ficommerce	Fiducial	4,57%	4,61%	607M	468 96,00%
11	Foncière Remusat	Voisin	Fusionnée avec Immo placement			
12	Immorente	Sofidy	4,55%	5,00%	4161M	2635 93,13%
13	Immo Placement	Voisin	5,54%	5,64%	314M	480 94,71%
14	Interpierre France	Paref	5,40%	5,53%	246M	83 93,00%
15	Kyaneos Pierre	Kyaneos AM	5,37%	5,28%	331M	4109 84,60%
16	LFP Opportunité Immo	La Fr AM	5,33%	5,46%	312M	205 98,00%
17	Nova Pierre	Paref	4,51%	4,50%	181M	249 88,50%
18	Nova Pierre All		4,32%	4,80%	560M	353 93,80%
19	Patrimmo Commerce	Primonial	3,35%	3,48%	675 M	588 89,70%
20	PF Hospitalité Europe	Perial	4,02%	4,20%	329M	29 100%
21	PFO2	Perial	4,23%	4,10%	2445M	592 91,70%
22	Aestiam Pierre Rdt	Aestiam	4,61%	4,40%	410	286 95,00%
23	Pierval Santé	Euryale	5,35%	5,10%	3200M	968 98,40%
24	Aestiam Plt Pierre	Aestiam	5,01%	5,01%	380M	291 92,00%
25	Primopierre	Primonial	4,21%	4,12%	3400M	387 86,30%
26	Primovie	Primonial	4,50%	4,21%	5200M	465 96,90%

27Selectinvest	La Fr AM	4,14%	4,13%	1600M	719 90,80%
28Sofipierre	Sofidy	4,65%	4,73%	144M	294 92,56%
29Vendôme Régions	Norma Capital	5,71%	6,01%	853M	377 93,00%
30PFO	Perial	4,81%	5,70%	778M	320 95,20%

On note quelques bonnes surprises, avec notamment l'augmentation de la distribution pour la SCPI Altixia Cadence XII, et, encore plus flagrant, pour la SCPI Vendôme régions.

Cette dernière est passée d'un dividende de 37,40 euros en 2022 à un dividende de 40,40 euros en 2023, soit un taux de rendement qui passe de 5,71% à 6,01%.

Les SCPI continuent d'afficher des taux d'occupation financier de belle facture, dans leur grande majorité au-delà de 90%.

En haut du tableau, on retrouve Corum Eurion avec 99,66% de TOF, Altixia Cadence XII avec 98,70% ou encore 98,40% pour Euryale AM avec Pierval Santé.

En bas du tableau, on trouve la SCPI résidentielle Kyaneos Pierre avec un TOF de 84,6% ou encore Primopierre avec 86,30%.

Ø BILAN

2023 aura été une année contrastée pour les SCPI.

Il y a deux tendances marquées : d'une part, des SCPI en difficulté qui cumulent une collecte nulle, une augmentation des demandes de retrait, des actifs vacants qui ne se vendent pas faute d'acquéreurs et des dividendes en baisse, et d'autre part des SCPI qui continuent d'afficher des taux de rendement supérieurs à leurs objectifs, une collecte solide et pratiquement aucune demande de retrait leur permettant ainsi d'acquérir des actifs à prix doux.

Ce sont ces SCPI qui bâtissent aujourd'hui les rendements de demain, et dans lesquelles il est pertinent d'investir et de flécher son épargne.

2024, avec les baisses de taux attendues, devrait redonner du souffle aux SCPI les plus en difficulté, en resolvabilisant une partie des acteurs exclus du marché par des taux d'emprunt trop élevés.

[1] Etude de l'ASPIM Les fonds immobiliers grand public au 4^{ème} trimestre 2023, publiée le 12/02/2024