

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

SCPI



C'EST LA FIN DES SCPI

**BULLSHIT
ETE 2023**

Devant la diminution de valeur de certaines parts de SCPI, Nyko et La Boutique des Placements ont voulu faire une étude plus précise que les simples allégations proférées par certaines pseudo experts.

Raphaël Oziel a produit une étude sur 83 SCPI afin de mettre en avant les valeurs de reconstitution en accord avec la règle des + 10 / - 10. Nicolas Barrailler a analysé les SCPI en place et la raison qui ont fait qu'elles aient dû revoir leur valeur. Pour autant, ces dévaluations ne sont pas la norme en 2023...

LES CONTACTS

-  06 13 01 82 11
-  nbarrailer@nyko.io
-  <https://www.Nyko.io>

C'est la fin des SCPI - Été 2023

Aujourd'hui, Nicolas Barrailler de Nyko, plateforme de pédagogie financière et Raphaël Oziel de la Boutique des placements, démocratiser de la SCPI en France, ont décidé de prendre la plume pour répondre à ces vagues de fausses informations sur les SCPI. Si vous suivez un peu les actualités, vous n'avez pas pu passer à côté des baisses opérées sur la valeur de leurs parts, par certains SCPI bancaires. Certains annoncent que cette baisse, sporadique, reflèterait une vague plus importante et généralisée...

Est-ce seulement vrai ? Je pense que notre rôle est de vous expliquer en quoi ces dires ne s'appuient pas totalement sur la vérité des faits. La généralisation n'a jamais été signe de conseil avisé... Nous allons donc reprendre les bases et vous expliquer en détails ce qu'il en est.

Comprendre les Fondamentaux des SCPI

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) sont des structures d'investissement qui permettent aux investisseurs de s'impliquer dans l'immobilier sans avoir à gérer directement les propriétés. En investissant dans une SCPI, vous confiez la gestion locative à des experts, qui s'occupent de l'achat et de la vente des immeubles, de l'optimisation de leur valeur, des travaux éventuels, et de la collecte des loyers pour les redistribuer sous forme de dividendes potentiels.

L'un des principaux avantages des SCPI est la mutualisation du risque locatif grâce à un parc immobilier diversifié. Contrairement à l'investissement immobilier direct, où le risque repose sur un seul bien et un seul locataire, les SCPI disposent de nombreux immeubles et locataires, réduisant ainsi le risque. De plus, l'investissement initial requis pour les SCPI est généralement plus faible que pour l'immobilier direct, ce qui rend ce type d'investissement accessible à

un plus grand nombre d'investisseurs. Cependant, il est important de noter que les SCPI, comme tout investissement, comportent des risques, notamment le risque de liquidité, le risque fiscal, et le risque d'un retournement de marché.

Quel type d'investissement est l'achat de parts de SCPI ? C'est un investissement long terme qui a pour but de produire des rendements. C'est ainsi que j'ai du mal à voir la lame de fonds qui se produit aujourd'hui concernant ces dévalorisations de parts. Bien sûr pour les personnes voulant liquider leurs parts, cette actualité n'est pas rose, mais si vous avez acheté des parts de SCPI en misant sur une plus value, c'est déjà en soit une erreur. Pour certains, ce sera une bonne nouvelle, les TDVM en 2024, seront supérieurs...

Décryptage : Comment se Calcule la Valeur des Parts d'une SCPI ?

Lorsque vous investissez dans des Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI), il est essentiel de comprendre comment la valeur des parts est calculée. Il existe quatre types de valeurs pour les SCPI : la valeur de souscription, la valeur de reconstitution, la valeur de retrait et la valeur de réalisation.

La valeur de souscription est déterminée chaque année par la Société de Gestion sur la base de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI. Elle inclut les frais de souscription, qui représentent généralement entre 8 et 12 % du prix unitaire. **La valeur de reconstitution**, quant à elle, est le montant nécessaire pour racheter tous les actifs immobiliers de l'entreprise. Elle permet d'évaluer de manière fiable l'attractivité de l'investissement. **La valeur de souscription d'une SCPI ne peut s'écarter de plus de 10 % de sa valeur de re-souscription, plus ou moins 10 %. Prenons l'exemple de la SCPI Immorente de Sofidy, son prix de part est de 340 €, sa valeur de reconstitution est de 339,92 €, un delta de 0,02 %.**

La valeur de retrait des SCPI est la différence entre le prix de souscription et les frais d'entrée lors de l'achat de parts. **La valeur de réalisation** de la SCPI est égale à la valeur totale de son patrimoine, incluant son parc immobilier et ses autres intérêts. Ces différentes valeurs vous permettent de comprendre le véritable coût et la valeur de vos parts de SCPI.

Pourquoi un Tel Mouvement sur les Parts de SCPI ?

Récemment, le marché des SCPI a été secoué par une annonce d'Amundi Immobilier, un des grands gestionnaires de la place. Après AEW Patrimoine en mars, Amundi Immobilier a annoncé la révision à la baisse des prix de souscription de ses SCPI. Cette annonce a eu un impact significatif, car Amundi Immobilier gère près de 10 milliards d'euros de capitalisation en SCPI.

L'ajustement des valeurs a été conséquent. Par exemple, le prix de souscription de Rivoli Avenir Patrimoine est passé de 306 € à 268 €, soit une baisse de -12,42%. Celui d'Edissimmo est passé de 237 € à 204 €, soit une baisse de -13,92%. Quant à celui de Génépierre, il est passé de 270 € à 224 €, soit une baisse de -17,04%.

Marc Bertrand, directeur général d'Amundi Immobilier, a expliqué ces baisses par la forte remontée des taux d'intérêt, qui a eu un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers. Cependant, il a également noté que la dépréciation n'était que partiellement prise en compte par les expertises du patrimoine des SCPI menées fin 2022. Cette annonce a suscité des inquiétudes sur le marché, car elle a mis en évidence les risques associés à l'investissement dans les SCPI.

Mais cela n'est pas le cas de toutes les SCPI. Pour l'année 2023 d'ailleurs, il y a eu plus de SCPI qui ont vu leur part augmenter que baisser. On compte 8 SCPI qui ont revalorisé leurs parts en ce début d'année, contre 4 qui ont subi une baisse.

8 SCPI ont revalorisé leurs parts en 2023

Nom de la SCPI	Société de gestion	Variation du prix de souscription	Date de revalorisation
AESTIAM CAP'HEBERGIMMO	Aestiam	0.80%	01/07/2023
COEUR DE REGIONS	Sogenial Immobilier	0.76%	01/07/2023
FAIR INVEST	Norma Capital	1.00%	01/07/2023
KYANEOS PIERRE	Kyaneos AM	1.85%	01/07/2023
NOVAPIERRE 1	Paref Gestion	0.45%	01/06/2023
NOVAPIERRE RESIDENTIEL	Paref Gestion	2.59%	01/06/2023
REMAKE LIVE	Remake AM	2.00%	01/06/2023
SELECTIPIERRE 2	Fiducial Gérance	1.05%	01/03/2023



Les Taux d'Intérêt, le Principal Fautif ? Impact sur les Évaluations de Bureaux

La remontée des taux d'intérêt a un impact significatif sur les évaluations immobilières, en particulier sur le marché des bureaux. En effet, la valeur vénale d'un actif immobilier non résidentiel est calculée en divisant son loyer annuel par un taux de capitalisation. Ainsi, la valeur vénale évolue à l'inverse du taux de capitalisation pour l'immobilier non résidentiel.

Entre 2016 et 2021, les prix des bureaux haut de gamme à Paris ont grimpé, stimulés par la diminution des taux d'intérêt et des taux de capitalisation. Cependant, à partir de 2022, une hausse de ces mêmes taux a entraîné une réduction de ces valeurs, tendance qui se confirme en 2023. Par ailleurs, les loyers des bureaux de prestige parisien ont connu une augmentation constante de 2016 à 2023, soutenue par une indexation basée sur l'inflation pour les contrats en cours.

Toutes les SCPI sont-elles Concernées par les Variations de Valeur ?

« La Boutique des Placements a audité 83 SCPI de rendement, à capital variable, afin de déterminer l'évolution de la valeur des patrimoines immobiliers des SCPI entre 2021 et 2022 ». Il est important de noter que toutes les SCPI ne sont pas affectées de la même manière par les fluctuations du marché. En effet, 75% des SCPI de notre échantillon sont actuellement en situation de décote. Les SCPI dédiées au secteur du tourisme et de l'hôtellerie affichent même des valeurs de reconstitution en hausse par rapport à 2021 (+2,77% en moyenne, selon LBP). À l'inverse, celles spécialisées sur le secteur des bureaux reculent plus que l'ensemble du marché (-2,4%, en moyenne).

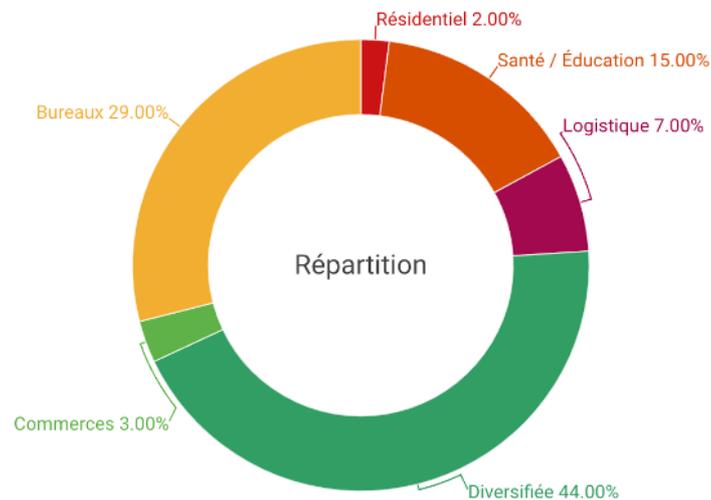
Parmi les 25% restant, soit une vingtaine de SCPI, seules 8 affichent une surcote supérieure à 5%. Et deux, seulement, une surcote supérieure à 8%. Aucune n'a donc, sur la base des valeurs de reconstitution 2022, un prix de souscription "hors limite". Cependant, cela n'exclut pas de possibles révisions des valeurs de parts dans les prochaines semaines.

Certaines baisses de prix sont déjà décidées, en raison des anticipations négatives sur l'évolution des marchés immobiliers "dans les mois à venir". À l'inverse, d'autres SCPI pourraient voir leurs prix de souscription révisés à la hausse.

Le marché des SCPI pour les mois à venir

Il apparait que les gens mélangent beaucoup de sujets pour en faire une généralité. Tout d'abord, comme vous le savez sûrement, les SCPI ne sont pas que des SCPI de bureaux comme l'a démontré Raphaël :

Répartition Collecte Nette SCPI 2023



Made with 

Il est donc anormal de traiter tout un pan de l'économie des SCPI au seul visage de la SCPI de bureaux, mais surtout au visage de la SCPI de bureaux, des SCPI Bancaires. Car oui, il faut analyser cette baisse avec un regard neutre et en tirer des conclusions. De quelles SCPI parlons-nous ? Principalement celles de Amundi et BNP Paribas. La construction même de ces SCPI explique le fait qu'à l'heure actuelle, ils aient dû procéder à une diminution de la valeur de leur part. Mais il faut penser aussi que certaines SCPI dites "classiques" pourraient revoir la valeur de leurs parts. Cela ne reflète pas forcément le marché en entier.

J'ai pu interroger bon nombre de maisons de gestion, et la plupart d'entre elles n'envisagent pas de réaliser à une diminution de la valeur de leur part. Au contraire...

Voici par exemple la note de synthèse de Primonial :

<https://www.primonialreim.fr/fr/-/actualite-primonial-reim-31-juillet-2023>

Y a t'il un sujet à prévoir pour 2024 ?

Ce mouvement de parts pour certains mais aussi le fait que les derniers biens aient des taux d'occupation plus fort nous pousse à dire que l'année 2024 verra des TDVM plus intéressants que les années précédentes.



L'avis de Raphaël « Pour la première fois depuis la crise des subprimes de 2008 certaines SCPI pourraient baisser leur prix de part en 2023/2024.

D'une part à cause d'une baisse effective de la valeur de leur patrimoine, mais aussi pour leur permettre de remonter le rendement facial calculé de la façon suivante dividende de l'année rapporté au prix de part au 1 er janvier.

De plus la SCPI est avant tout un placement de long terme dont la promesse est de vous verser une rente nette de tous frais et de toutes contraintes d'un investissement locatif. La plus-value n'est que la cerise sur le gâteau.

Après une diminution régulière des rendements au profit de la plus-value. La tendance s'inverse, la diminution des prix de l'immobilier pourraient faire remonter les rendements des SCPI. D'autant plus que la collecte au premier trimestre s'est montrée massive (2,4 milliards d'euros) permettant de réaliser des acquisitions avec des rendement supérieurs de 15%, 20%.

La trésorerie des SCPI en attente d'investissement rémunérée à 3 ou 4% leur permet de ne pas se précipiter et de négocier au mieux à l'achat dans un nouveau monde ou plus que jamais Cash is King. Il faudra être particulièrement sélectif quant au choix des SCPI et ne pas oublier qu'en immobilier les menaces créent aussi de nouvelles opportunités ».



L'avis de Nicolas « Ce mouvement initié par des SCPI bancaires n'est pas une situation généralisée par toutes les SCPI. Il apparaît que la décote de Amundi était déjà dans les cartons... Le soucis est que ces quelques annonces mentionnées en un temps limité ont fait croire à beaucoup que cela était un mouvement généralisé.

Ceci est à mon sens tout à fait l'inverse. Les SCPI bancaires avaient des TDVM qui n'étaient pas parmi les plus hauts du marché et leur valeur de reconstitution n'étaient pas bonnes. En procédant à cette dévaluation de la valeur de parts, cela leur permet de pouvoir aussi préparer une année 2024 plus forte. En effet, le nouveau calcul du TDVM (Rendement SCPI), prend en compte la valeur de part au 1er janvier. Mécaniquement, le TDVM d'Amundi sur certaines de ses SCPI a pris 17 %...

Il faut aussi noter que l'investissement en SCPI se fait sur un cycle long, et qu'à aucun moment il ne faut investir dans une SCPI sur une durée inférieure à 8 ans. C'est là toute la recommandation de l'AMF. Pour clôturer cette étude, non les SCPI ne sont pas mortes, les bancaires se transforment en 2023 pour avoir un visage rentable en 2024 alors que les SCPI dites "classiques" assoient leur asset management et vont vers une année prolifique. RDV au 1er Janvier 2024..."

Quelques retours des maisons de gestion

Cher.es associé.es

Après une période que l'on pourrait qualifier d'euphorique, le marché des SCPI fait désormais face à un contexte très différent. Ce que l'on qualifiait pudiquement de « tassement » de la collecte au 1er trimestre est devenu ni plus ni moins un ralentissement très net, la baisse de la collecte brute s'accompagnant désormais également d'une hausse des demandes de retraits.

Mais le plus frappant est que nous assistons en réalité à un marché à deux vitesses. D'un côté, certains véhicules – en particulier, certains « gros porteurs » du marché – sont boudés par les investisseurs, qui considèrent probablement que leur rendement est devenu insuffisamment attractif comparé à d'autres produits de rendement. Par ailleurs, des baisses de valeur commencent à être actées, soit parce que ces véhicules ont beaucoup collecté (et donc acheté) lorsque les prix étaient « au sommet », et/ou parce qu'ils sont encore trop exposés à des actifs jugés aujourd'hui « hors du coup » comme les bureaux franciliens ancienne génération par exemple. La sanction est d'autant plus dure que la faiblesse de leur collecte empêche actuellement ces fonds d'acquiescer de nouveaux actifs aux nouvelles conditions de marché.

De l'autre côté, certains véhicules continuent de collecter de manière saine, voire, dans certains cas, accélèrent. Dans ce contexte difficile à décrypter, nous avons l'intime conviction que, d'une part, les SCPI restent un support de placement incontournable dans un patrimoine diversifié, et d'autre part que la SCPI Epsilon 360° est en bonne voie pour s'affirmer comme l'un des véhicules les plus attractifs du marché.



Le cœur de notre ADN, la force de notre proposition, c'est une stratégie immobilière fidèle à des convictions fortes, qui sait « rester à sa place », en demeurant entièrement dédiée à des actifs de « petite taille », les smallcaps. Nous voulons rester sous les radars, acheter vos actifs de manière opportuniste et diversifiée. Nous visons des actifs peu spéculatifs et à obsolescence faible. Votre patrimoine est très défensif, avec des valeurs locatives et des valeurs vénales raisonnables, qui soutiennent les valeurs d'expertise. Alors qu'historiquement, les SCPI étaient investies à plus de 70% sur des bureaux, nous n'avons pas hésité à prendre des positions fortes sur des classes actifs jusqu'alors délaissés par les investisseurs institutionnels, comme le commerce de périphérie ou les actifs mixtes (bureaux/activités). Cette stratégie se traduit par des résultats concrets :

- Un taux de distribution – provenant intégralement des loyers perçus de vos locataires – qui devrait se maintenir nettement au-dessus de 6% pour la 2e année consécutive ;
- Un prix de souscription qui devrait rester largement décoté par rapport à la valeur de reconstitution ;
- Un TOF qui demeure à 100%, associé à un taux de recouvrement très élevé ;
- Un niveau de réserves confortable, en particulier pour un fonds lancé récemment.

Au cours du 2e trimestre, la collecte nette a atteint 15 MEUR, sans retrait notable. Grâce à ces capitaux, votre SCPI poursuit ses acquisitions dans des conditions de marché attractives, comme vous pourrez le constater dans ce bulletin.

Nous avons également décidé d'accélérer sur les aspects ISR, au-delà de ce qui nous est imposé par le label. Non pas par souci de communication, mais pour préserver et valoriser votre patrimoine. Une partie de la collecte sera donc orientée vers des investissements visant à optimiser l'efficacité énergétique de vos actifs, sans que cela n'obère le taux de distribution de votre SCPI.

Enfin, suite à de nombreuses sollicitations et forts de notre proximité géographique, nous pourrions explorer certaines opportunités d'investissement en Espagne, sous réserve que ces opportunités soient au moins aussi attractives qu'en France (le gain fiscal devant être la « cerise sur le gâteau »). Suite à la tenue du Conseil de Surveillance du 21 juillet 2023, une Assemblée Générale sera convoquée en septembre pour modifier la Note d'Information en ce sens.

Pour conclure, nous sommes extrêmement confiants et engagés pour vous délivrer une performance attractive et durable.

Nous vous souhaitons de passer d'excellentes vacances.

L'équipe Epsilon Capital



Tensions sur le marché : menaces ou opportunités pour Iroko Zen ?

Lancée en novembre 2020, Iroko Zen est une jeune SCPI qui pourrait profiter d'un bon momentum de marché. En effet, elle n'a pas de stock historique d'immobilier acheté "cher" dans le contexte de taux bas de ces 10 dernières années et qui subit de plein fouet la remontée des taux directeurs. La collecte annuelle de votre SCPI a été progressive depuis sa création : 50M€ en 2021, 150M€ en 2022 et environ 250M € prévus en 2023.

Aujourd'hui arrivée à son rythme de croisière en collecte, elle se trouve en pleine possession de ses moyens pour déployer ses capitaux dans l'environnement actuel de correction des prix de l'immobilier qui lui est favorable.

Car vous le constatez : le contexte économique et financier actuel est instable et bouleverse durablement – comme de nombreux autres secteurs – le marché de l'investissement immobilier.

Après une année 2022 record en Europe, le volume de transactions est en forte baisse en 2023 selon le cabinet CBRE. Les actifs de bureaux et de logistique sont les premiers impactés avec des volumes de transactions chutant respectivement de 66% et de 71% à période équivalente en 2022. La France, quant à elle, a vu son volume de transactions diminuer de 25% (sensiblement comme l'Irlande) tandis que l'Allemagne constate un net recul de près de 75%.

2023 – par opposition à 2022 – semble partie pour être, elle aussi, une année record selon l'IEIF. Cette baisse du volume de transactions se justifie par la raréfaction conjointe des acheteurs et des vendeurs sur fond de baisse des prix.

Conséquences directes de la hausse des taux directeurs, de nombreux acheteurs se voient aujourd'hui contraints d'abandonner leurs projets d'acquisition face à l'augmentation du coût du crédit et la frilosité des banques à prêter.

Si certains vendeurs peuvent être patients, ce n'est pas le cas de tous. De facto, les acheteurs comme Iroko Zen qui peuvent acquérir des biens sans recourir à de la dette se retrouvent dans un rapport de force favorable. C'est l'occasion de saisir des opportunités de marché et de constituer un patrimoine avec des taux de rendements actuels en main plus compétitifs que ces dernières années.

Depuis son lancement, la stratégie d'investissement d'Iroko Zen est opportuniste et sans dogme. Elle a pris le parti de diversifier rapidement son patrimoine tant d'un point de vue sectoriel que géographique en se concentrant sur des actifs immobiliers de taille modeste (avec une moyenne de 4,7M€/actif à fin juin 2023) et en allant chercher des biens offrant un rendement potentiel suffisamment élevé pour battre l'inflation.

Sur ce seul trimestre, Iroko Zen a ainsi pu faire l'acquisition d'actifs offrant des mix risque/rendement inédits comme par exemple une plateforme logistique Decathlon en Espagne ou encore un Tesco en plein cœur de Dublin. Ces actifs, loués à des acteurs de qualité présentent des rendements potentiels élevés à l'acquisition, auront un poids significatif dans le patrimoine que la SCPI se constitue depuis l'origine.

Forte d'une collecte importante et d'un patrimoine historique récent, Iroko Zen est en position favorable face à ces nouvelles conditions de marché.



Gautier Delabrousse-Mayoux
Président d'Iroko

Face à un changement de cycle immobilier, les SCPI gérées par SOFIDY gardent le cap, et comptent même tirer avantage du nouveau contexte !

Les SCPI gérées par SOFIDY ont affiché de solides performances opérationnelles au second trimestre. A titre d'illustration, leur bonne dynamique locative s'est traduite par près de 160 relocations et renouvellements de baux depuis le début de l'année et un taux d'occupation financier global élevé à plus de 93% à fin juin.

Cette dynamique locative témoigne de la qualité des emplacements du patrimoine détenu par nos SCPI, qui permet également de bien répercuter l'inflation sur les loyers par le mécanisme de l'indexation (les indices ILAT et ILC progressent respectivement de +6.5% et +6.7%⁽¹⁾ sur les 12 derniers mois).

Avec de bons niveaux de revenus, nos SCPI publient au second trimestre des fourchettes de dividendes annuels prévisionnels par part conformes voire supérieures à celles annoncées précédemment. **Les taux de distribution⁽²⁾⁽³⁾ bruts prévisionnels 2023 restent compris entre 4.38%* et 5.05%*.**

Autre nouvelle rassurante, la bonne tenue de la **collecte brute au premier semestre 2023 (plus de 458 millions d'euros pour nos SCPI, soit +9% par rapport au 1er semestre 2022)** traduit la confiance des épargnants dans la gestion raisonnée de SOFIDY. Elle contribue aussi à la parfaite liquidité des parts. **Au second trimestre, les demandes de rachats de parts ont donc été, une nouvelle fois, entièrement satisfaites dans les délais habituels.** Cette liquidité est renforcée par une politique de collecte à la fois disciplinée, reposant sur une forte granularité dans la répartition des réseaux de distribution (conseillers en gestion de patrimoine, plateformes, réseaux bancaires, assureurs-vie...), et relativement modérée toutes ces dernières années (en comparaison d'autres acteurs du secteur) dans une phase de montée des prix de l'immobilier.

Sur un marché immobilier chahuté, qui contraint un nombre croissant de vendeurs à céder des actifs à des prix décotés, nos SCPI bénéficient d'un atout déterminant : **une trésorerie globale (tous fonds confondus) de 768 millions d'euros** au 30 juin 2023, placée à un taux supérieur à 4%. Ce niveau élevé de trésorerie, conjugué à un endettement limité, nous permet de saisir les opportunités immobilières dans les emplacements centraux des villes majeures.

La gestion prudente et raisonnée de nos SCPI, notamment dans les phases de montée importante des prix de l'immobilier, leur permet aujourd'hui d'afficher un profil de patrimoine une fois encore particulièrement résilient. Dans ses conditions, la campagne d'expertises immobilières menée à mi-année sur un échantillon représentatif de plus de 30% du portefeuille immobilier fait ressortir une légère baisse de des valorisations limitée à 2% en tendance annuelle. Cette bonne résilience du patrimoine de nos fonds, s'explique probablement en partie par sa forte granularité et la surpondération des actifs de commerce dont les valeurs résistent bien dans le contexte actuel.

Plus que jamais, les convictions et la discipline de gestion de Sofidy font notre singularité et notre force. La dynamique locative observée sur nos patrimoines et la collecte élevée en témoignent. Le moment semble plutôt bien choisi pour amplifier ce mouvement et saisir les opportunités offertes par le changement de cycle immobilier.

* Cette fourchette prévisionnelle de dividende annuel est arrêtée par la Société de Gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

(1) Selon source INSEE, communiqué du 25 juin 2023

(2) Taux de distribution brut de fiscalité : Dividende brut au titre de l'année N (avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité immobilière) rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

(3) Pour les SCPI à capital variable

Je vous invite aussi à lire l'interview de Rémy Bourgeon d'Alderan - [Lien](#). Dans cette interview, Rémy Bourgeon discute du lancement de la nouvelle SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) d'Alderan, OrganiCité. Il souligne que malgré la crise sanitaire, c'est un moment opportun pour lancer une nouvelle SCPI grâce à la forte demande pour l'immobilier d'entreprise. Il explique également que la SCPI OrganiCité se concentrera sur l'immobilier logistique et commercial, avec un accent particulier sur la durabilité et l'impact environnemental.

	Opportunités	Menaces
Les prix de l'immobilier baissent	<p>Pour les acheteurs, j'achète à un prix plus bas, ce qui me permet de bénéficier d'une meilleure rentabilité à loyer constant</p> <p>Pour l'immobilier locatif / SCPI</p> <p>Avant la baisse j'achète un Immeuble 1 000 000 euros d'euros Loyer annuel 50 000 euros Rentabilité 5%</p> <p>Après la baisse j'achète l'immeuble 850 000 euros Loyer annuel 50 000 euros Rentabilité 5,88%</p>	<p>Ceux qui détiennent un parc immobilier peuvent voir la valeur de certains actifs baisser :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Grands bureaux types Sièges sociaux d'entreprises (1ère couronne) -Bureaux 1ère et 2ème Couronne mal desservis Vétustes -C'est la « double peine » si les biens avaient été « surpayés » <p>Passoires thermiques</p>
Le cout de la dette augmente	<p>Moins d'acquéreurs potentiels permet de rééquilibrer le rapport de force entre acheteur et vendeur</p> <p>Rapport de force d'autant plus favorable aux acheteurs cash (5,1 milliards d'euros de collecte brute et 4,1 milliards d'euros net pour les SCPI au S1</p>	<p>Moins intéressant d'avoir recours au crédit pour augmenter la rentabilité d'un investissement</p> <p>Attention aux crédits à taux variables surtout hors de France</p> <p>Attention aux crédit in fine</p>

	Opportunités	Menaces
Inflation	<p>Les loyers commerciaux sont indexés sur l'inflation ILAT permettant d'augmenter le loyer auprès du locataire selon le contrat de bail</p> <p>les indices ILAT et ILC progressent respectivement de +6.5% et +6.7%(1) sur les 12 derniers mois).</p> <p>Selon source INSEE, communiqué du 25 juin 2023</p> <p>La hausse naturelle des prix de l'immobilier est connectée à celle des biens et services. La valeur « faciale augmente avec l'inflation »</p>	<p>Pays de la zone euro avec forte inflation,</p> <p>Baisse valeur des actifs</p> <p>Le prix théorique d'un actif est la somme des flux futurs actualisés à un taux d'intérêt qui intègre le taux d'intérêt sans risque (taux obligataire souverain)</p>
<p>Le rendement des placements sans risques augmente</p> <p>Exemple : Placement de trésorerie, Livret A, Fonds euros</p>	<p>Les SCPI ont moins de pression pour investir placer leur trésorerie en attente d'investissement à 3 et 4% versus quasi 0% l'année dernière.</p> <p>Moins de collecte permet d'investir plus sereinement</p>	<p>Les investisseurs peuvent se détourner Des placements au profit d'actifs liquides et garantis en capital entraînant une baisse de la collecte.</p> <p>Conséquence Certaines SCPI ne peuvent pas profiter des conditions de marché plus clémentes</p>

Valeurs de reconstitution et décote/surcote des SCPI

Rechercher

SCPI	Société de gestion	Catégorie	Valeur de reconstitution 2021	Valeur de reconstitution 2022	Evolution de la valeur de reconstitution	Prix de souscription (1)	Décote (-) ou Surcote (+) du prix de souscription (2)
ACCES VALEUR PIERRE	BNP Paribas REIM France	SCPI à prépondérance Bureaux	920,17 €	900,69 €	-2,12%	840,00 €	-6,74%
ACCIMMO-PIERRE	BNP Paribas REIM France	SCPI à prépondérance Bureaux	211,13 €	192,12 €	-9,00%	205,00 €	6,70%
ACTIPIERRE EUROPE	AEW Patrimoine	SCPI à prépondérance Commerces	212,14 €	208,45 €	-1,74%	210,00 €	0,74%
ACTIVIMMO	Alderan	SCPI à prépondérance Logistique & locaux d'activité	626,46 €	612,24 €	-2,27%	610,00 €	-0,37%
AEDIFICIS	Midi 2i	SCPI à prépondérance Bureaux	1 263,67 €	1 250,14 €	-1,07%	1 200,00 €	-4,01%
AESTIAM CAP'HEBERGIMMO	Aestiam	SCPI à prépondérance Hôtels, tourisme & loisirs	260,44 €	271,50 €	4,25%	250,00 €	-7,92%
AESTIAM PIERRE RENDEMENT	Aestiam	SCPI à prépondérance Commerces	975,89 €	996,18 €	2,08%	922,00 €	-7,45%
AESTIAM PLACEMENT PIERRE	Aestiam	SCPI à prépondérance Bureaux	365,40 €	373,84 €	2,31%	350,00 €	-6,38%
AEW DIVERSIFICATION Allemagne	AEW Patrimoine	SCPI Diversifiée	970,35 €	1 001,82 €	3,24%	1 000,00 €	-0,18%
ALLIANZ PIERRE	Allianz Immovalor	SCPI à prépondérance Bureaux	363,43 €	361,29 €	-0,59%	340,00 €	-5,89%
ALTIXIA CADENCE XII	Altixia Reim	SCPI Diversifiée	208,27 €	208,62 €	0,17%	200,00 €	-4,13%
ALTIXIA COMMERCES	Altixia Reim	SCPI à prépondérance Commerces	214,39 €	211,52 €	-1,34%	203,00 €	-4,03%
ATLANTIQUE MUR REGIONS	Otoktone3i	SCPI à prépondérance Bureaux	1 087,91 €	1 094,69 €	0,62%	1 004,00 €	-8,28%
ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION	AEW Patrimoine	SCPI à prépondérance Bureaux	948,23 €	906,79 €	-4,37%	900,00 €	-0,75%
ATREAM HOTELS	Atream	SCPI à prépondérance Hôtels, tourisme & loisirs	1 052,85 €	1 084,70 €	3,03%	1 000,00 €	-7,81%
BUROBOUTIC	Fiducial Gérance	SCPI Diversifiée	256,02 €	252,77 €	-1,27%	267,00 €	5,63%
CAP FONCIERES & TERRITOIRES	Foncières & Territoires	SCPI Diversifiée	257,36 €	269,71 €	4,80%	258,00 €	-4,34%
CARAC PERSPECTIVES IMMO	Atream	SCPI à prépondérance Bureaux	221,59 €	221,90 €	0,14%	205,00 €	-7,62%
COEUR DE REGIONS	Sogenial Immobilier	SCPI Diversifiée	691,75 €	697,34 €	0,81%	659,00 €	-5,50%
COEUR DE VILLE	Sogenial Immobilier	SCPI à prépondérance Commerces	218,90 €	224,37 €	2,50%	210,00 €	-6,40%
CEUR D'EUROPE	Sogenial Immobilier	SCPI Diversifiée	212,52 €	213,41 €	0,42%	200,00 €	-6,28%
CORUM EURION	Corum AM	SCPI Diversifiée	225,41 €	222,55 €	-1,27%	215,00 €	-3,39%
CORUM ORIGIN	Corum AM	SCPI Diversifiée	1 177,43 €	1 171,90 €	-0,47%	1 135,00 €	-3,15%
CORUM XL	Corum AM	SCPI Diversifiée	199,25 €	189,93 €	-4,68%	195,00 €	2,67%
CREDIT MUTUEL PIERRE 1	La Française REM	SCPI à prépondérance Bureaux	304,82 €	303,39 €	-0,47%	285,00 €	-6,06%
CRISTAL LIFE	Inter Gestion REIM	SCPI Diversifiée	212,04 €	218,35 €	2,98%	200,00 €	-8,40%
CRISTAL RENTE	Inter Gestion REIM	SCPI à prépondérance Commerces	253,53 €	268,34 €	5,84%	250,00 €	-6,83%
EDISSIMMO	Amundi Immobilier	SCPI à prépondérance Bureaux	235,08 €	222,83 €	-5,21%	237,00 €	6,36%
EFIMMO 1	Soify	SCPI à prépondérance Bureaux	241,43 €	235,04 €	-2,65%	237,00 €	0,83%
ELIALYS	Advenis REIM	SCPI à prépondérance Bureaux	1 082,12 €	1 042,94 €	-3,62%	1 000,00 €	-4,12%
ELYSEES PIERRE	HSBC REIM France	SCPI à prépondérance Bureaux	822,04 €	826,16 €	0,50%	825,00 €	-0,14%
EPARGNE FONCIERE	La Française REM	SCPI à prépondérance Bureaux	917,82 €	901,39 €	-1,79%	835,00 €	-7,37%
EPARGNE PIERRE	Atland Voisin	SCPI à prépondérance Bureaux	224,04 €	225,14 €	0,49%	208,00 €	-7,61%
EPSILON 360°	Epsilon Capital	SCPI Diversifiée	254,84 €	272,86 €	7,07%	250,00 €	-8,38%
EUROVALYS	Advenis REIM	SCPI à prépondérance Bureaux	1 105,13 €	1 054,94 €	-4,54%	1 030,00 €	-2,36%
FAIR INVEST	Norma Capital	SCPI Diversifiée	215,39 €	208,17 €	-3,35%	200,00 €	-3,92%
FICOMMERCE	Fiducial Gérance	SCPI à prépondérance Commerces	232,29 €	231,99 €	-0,13%	230,00 €	-0,86%
FONCIERE DES PRATICIENS	Foncière Magellan	SCPI à prépondérance Santé & éducation	1 190,16 €	1 131,73 €	-4,91%	1 100,00 €	-2,80%
FRUCTIREGIONS EUROPE	AEW Patrimoine	SCPI à prépondérance Bureaux	226,27 €	217,88 €	-3,71%	233,00 €	6,94%

GENEPIERRE	Amundi Immobilier	SCPI à prépondérance Bureaux	264,11 €	248,25 €	-6,01%	270,00 €	8,76%
GRAND PARIS RESIDENTIELS	Inter Gestion	SCPI Résidentiel (non fiscale)	199,87 €	207,48 €	3,81%	200,00 €	-3,61%
IMMO EVOLUTIF	AEW Patrimoine	SCPI à prépondérance Bureaux	16 845,03 €	16 531,38 €	-1,86%	15 300,00 €	-7,45%
IMMORENTE	Sofdy	SCPI Diversifiée	341,68 €	339,92 €	-0,52%	340,00 €	0,02%
IMMORENTE 2	Sofdy	SCPI à prépondérance Commerces	331,61 €	328,21 €	-1,03%	305,00 €	-7,07%
INTERPIERRE EUROPE CENTRALE	Paref Gestion	SCPI à prépondérance Bureaux	247,00 €	253,98 €	2,83%	250,00 €	-1,57%
INTERPIERRE FRANCE	Paref Gestion	SCPI à prépondérance Bureaux	1 064,00 €	1 091,07 €	2,54%	1 050,00 €	-3,76%
IROKO ZEN	Iroko	SCPI Diversifiée	207,12 €	207,17 €	0,02%	200,00 €	-3,46%
KYANEOS PIERRE	Kyaneos AM	SCPI Résidentiel (non fiscale)	1 123,54 €	1 157,60 €	3,03%	1 080,00 €	-6,70%
LAFFITTE PIERRE	AEW Patrimoine	SCPI à prépondérance Bureaux	438,29 €	412,34 €	-5,92%	418,00 €	1,37%
LF AVENIR SANTE	La Française REM	SCPI à prépondérance Santé & éducation	297,00 €	283,31 €	-4,61%	300,00 €	5,89%
LF EUROPIIMMO	La Française REM	SCPI à prépondérance Bureaux	1 149,62 €	1 067,07 €	-7,18%	1 045,00 €	-2,07%
LF GRAND PARIS PATRIMOINE	La Française REM	SCPI à prépondérance Bureaux	340,44 €	330,73 €	-2,85%	310,00 €	-6,27%
LF OPPORTUNITE IMMO	La Française REM	SCPI à prépondérance Logistique & locaux d'activité	224,71 €	225,14 €	0,19%	203,00 €	-9,83%
LOGIPIERRE 3	Fiducial Gérance	SCPI à prépondérance Hôtels, tourisme & loisirs	1 681,92 €	1 699,63 €	1,05%	1 600,00 €	-5,86%
MY SHARE SCPI	MyShareCompany	SCPI Diversifiée	195,12 €	197,67 €	1,31%	188,00 €	-4,89%
NOTAPIERRE	Unofi-Gestion d'actifs	SCPI à prépondérance Bureaux	371,16 €	370,46 €	-0,19%	365,00 €	-1,47%
NOVAPIERRE 1	Paref Gestion	SCPI à prépondérance Commerces	479,00 €	489,17 €	2,12%	440,00 €	-10,05%
NOVAPIERRE ALLEMAGNE	Paref Gestion	SCPI à prépondérance Commerces	309,00 €	296,66 €	-3,99%	280,00 €	-5,62%
NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2	Paref Gestion	SCPI à prépondérance Commerces	288,00 €	272,08 €	-5,53%	260,00 €	-4,44%
NOVAPIERRE RESIDENTIEL	Paref Gestion	SCPI Résidentiel (non fiscale)	1 745,00 €	1 750,30 €	0,30%	1 622,00 €	-7,33%
NOVAXIA NEO	Novaxia Investissement	SCPI Diversifiée	182,59 €	184,77 €	1,19%	187,00 €	1,21%
OPTIMALE	Consultim AM	SCPI Diversifiée	263,00 €	261,00 €	-0,76%	250,00 €	-4,21%
OPUS REAL	BNP Paribas REIM France	SCPI à prépondérance Bureaux	2 152,77 €	2 041,42 €	-5,17%	2 040,00 €	-0,07%
PATRIMMO COMMERCE	Primonial Reim France	SCPI à prépondérance Commerces	179,47 €	181,25 €	0,99%	197,00 €	8,69%
PF GRAND PARIS	Perial Asset Management	SCPI à prépondérance Bureaux	570,47 €	550,86 €	-3,44%	544,00 €	-1,25%
PF HOSPITALITE EUROPE	Perial Asset Management	SCPI à prépondérance Santé & éducation	198,80 €	196,26 €	-1,28%	200,00 €	1,91%
PFO	Perial Asset Management	SCPI Diversifiée	983,17 €	979,58 €	-0,37%	966,00 €	-1,39%
PFO 2	Perial Asset Management	SCPI à prépondérance Bureaux	194,21 €	189,67 €	-2,34%	196,00 €	3,34%
PIERRE CAPITALE	Swiss Life Asset Managers France	SCPI Diversifiée	215,54 €	211,09 €	-2,06%	205,00 €	-2,89%
PIERRE EXPANSION SANTE	Fiducial Gérance	SCPI à prépondérance Santé & éducation	282,17 €	283,92 €	0,62%	267,00 €	-5,96%
PIERRE PLUS	AEW Patrimoine	SCPI à prépondérance Commerces	1 052,09 €	1 023,95 €	-2,67%	1 098,00 €	7,23%
PIERREVENUS	Aestiam	SCPI Diversifiée	298,59 €	302,17 €	1,20%	281,94 €	-6,69%
PIERVAL SANTE	Euryale	SCPI à prépondérance Santé & éducation	210,31 €	207,70 €	-1,24%	204,00 €	-1,78%
PLACEMENT PIERRE	Aestiam	SCPI à prépondérance Bureaux	365,40 €	373,84 €	2,31%	350,00 €	-6,38%
PRIMOFAMILY	Primonial Reim France	SCPI Résidentiel (non fiscale)	218,53 €	212,24 €	-2,88%	204,00 €	-3,88%
PRIMOPIERRE	Primonial Reim France	SCPI à prépondérance Bureaux	219,61 €	203,76 €	-7,22%	208,00 €	2,08%
PRIMOVIE	Primonial Reim France	SCPI à prépondérance Santé & éducation	202,79 €	200,51 €	-1,12%	203,00 €	1,24%
RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	Amundi Immobilier	SCPI à prépondérance Bureaux	312,38 €	298,30 €	-4,51%	306,00 €	2,58%
SELECTINVEST 1	La Française REM	SCPI à prépondérance Bureaux	706,45 €	709,28 €	0,40%	640,00 €	-9,77%
SELECTIPIERRE 2	Fiducial Gérance	SCPI à prépondérance Bureaux	848,75 €	854,61 €	0,69%	773,00 €	-9,55%

SOFIDY EUROPE INVEST	Sofidy	SCPI Diversifiée	230,36 €	226,88 €	-1,51%	235,00 €	3,58%
SOFIPIERRE	Sofidy	SCPI à prépondérance Commerces	651,57 €	635,45 €	-2,47%	655,00 €	3,08%
URBAN COEUR COMMERCE	Urban Premium	SCPI à prépondérance Commerces	312,23 €	314,52 €	0,73%	300,00 €	-4,62%
VENDOME REGIONS	Norma Capital	SCPI à prépondérance Bureaux	711,45 €	709,40 €	-0,29%	670,00 €	-5,55%

Sources: La boutique des placements, pierrepapier.fr (à partir des rapports annuels des SCPI de l'échantillon)

(1) Prix de souscription au 1er mars 2023
 (2) Une SCPI est en situation de décote lorsque le prix de souscription est inférieur à la valeur de reconstitution. Ou de surcote, si ce prix de souscription est supérieur. Une situation de forte décote peut conduire à une réévaluation du prix de souscription. A l'inverse, une forte surcote peut conduire à une révision à la baisse du prix de souscription. La réglementation impose que le prix de souscription d'une SCPI évolue dans une fourchette comprise entre +/- 10% par rapport à sa valeur de reconstitution.

Des SCPI à surveiller en 2023

Raphaël, afin de préciser son étude, a revu toutes les SCPI et 3 sortent du lot. Patrimmo Commerce, Fructirégions Europe, Buroboutic pourraient subir une révision potentielle de parts. Pour des raisons différentes pour autant.

Fructirégions Europe et Buroboutic voient la valeur de leur part surcôté, ce qui pourrait amener à une diminution. Patrimmo Commerce est plus dans une situation de liquidité.

Raphaël Oziel Fondateur de La Boutique des Placements

www.boutiquedesplacements.com

Retrouvez l'intégralité des chiffres des 83 auditées SCPI avec les tops et les flops sur demande.

Contact : roziel@boutiquedesplacements.com

Téléphone : 06.13.45.71.22

Nicolas Barrailler Co-Fondateur Nyko

www.Nyko.io

Contact : nbarrailler@nyko.io

Téléphone : 06.13.01.82.11