21 juin 2023

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

L'ETUDE EXCLUSIVE
de La Boutique des Placements

Le Bal des Valeurs d'expertise des SCPI : Opportunité ou menace ?



BOUTIQUE DES PLACEMENTS

Raphaël Oziel

Fondateur de La Boutique des Placements
www.boutiquedesplacements.com
Retrouvez l'intégralité des chiffres SCPI avec les tops
et les flops sur demande.
Contact : roziel@boutiquedesplacements.com
Téléphone : 06.13.45.71.22

Le Bal des Valeurs d'expertise des SCPI : Opportunité ou menace ?

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 en se basant sur la valeur de reconstitution entre 2021 et 2022.

Pour rappel, la valeur de reconstitution d'une SCPI correspond au montant qu'il faudrait débourser si on devait recréer ex nihilo la SCPI, frais de notaire et frais de souscription inclus.

En comparant cette valeur de reconstitution par part au prix de souscription de la SCPI, on détermine si le prix de part est évalué à sa juste valeur, s'il est décoté ou surcoté. Concrètement, si vous achetez une part de SCPI à un prix inférieur à sa valeur de reconstitution, vous faites une bonne affaire. Dans le cas inverse, vous surpayez votre part.

La SCPI est une « tortue de l'immobilier » dans le sens ou les expertises de chaque année (arrêtées au 31/12) ne sont publiées dans les rapports annuels qu'à partir de mars – et jusqu'au mois de juillet –, une fois validées par les différents conseils de surveillance.

On sait seulement maintenant précisément comment ont évolué les patrimoines des SCPI entre 2021 et 2022.

En moyenne, les patrimoines ont diminué de -1,04% d'une année sur l'autre.

Nombre de SCPI	Catégorie	**Moyenne**
20	**SCPI Diversifiée**	0,45%
15	**SCPI à prépondérance Commerces**	-0,33%
34	**SCPI à prépondérance Bureaux**	-2,40%
6	**SCPI à prépondérance Santé & éducation**	-2,09%
3	**SCPI Résidentiel (non fiscale)**	0,15%
3	**SCPI à prépondérance Hôtels, tourisme & loisirs**	2,77%
2	**SCPI à prépondérance Logistique & locaux d'activité**	-1,04%
83	TOTAL	-1,04%

Cette information nous paraît rassurante : les diminutions nous paraissent « contenues ».

La catégorie qui s'est le plus appréciée sont les murs d'hôtels avec + 2,77% par rapport à 2021.

SCPI	Société de gestion	Valeur de reconstitution 2021	Valeur de reconstitution 2022	Evolution de la valeur de reconstitution	Prix de part 2023	Potentiel de plus ou moins value
AESTIAM CAP'HEBERGIMMO	Aestiam	260,44 €	271,50 €	4,25%	250 €	+8,60%
ATREAM HOTELS	Atream	1 052,85 €	1 084,70 €	3,03%	1 000 €	+8,47%
LOGIPIERRE 3	Fiducial Gérance	1 681,92 €	1 699,63 €	1,05%	1 600 €	+6,23%

A l'autre extrémité du spectre, la catégorie des murs de Bureaux affiche une baisse des valeurs de reconstitution moyenne de -2,4% par rapport à 2021. Cette diminution raisonnable ne doit pas masquer quelques baisses significatives pour certaines SCPI adossées parfois à de grands groupes bancaires.

Autre précision, certaines SCPI se revendiquent comme de stratégie « diversifiées » alors que d'après la classification ASPIM, pour appartenir à cette catégorie, il ne faut pas dépasser 50% au sein d'une classe d'actif. C'est le cas par exemple de Corum XL qui malgré une stratégie diversifiée est à 75% investie en Bureau, nous l'avons de ce fait inclus dans cette catégorie.

SCPI	Société de gestion	Valeur de reconstitution 2021	Valeur de reconstitution 2022	Evolution de la valeur de reconstitution	Prix de part 2023	Potentiel de plus ou moins value
ACCIMMO-PIERRE	BNP Paribas REIM France	211,13 €	192,12 €	-9,00%	205 €	-6,28%
CORUM XL	Corum AM	199,25 €	189,93 €	-4,68%	195 €	-2,60%
EDISSIMMO	Amundi Immobilier	235,08 €	222,83 €	-5,21%	237 €	-5,98%
GENEPIERRE	Amundi Immobilier	264,11 €	248,25 €	-6,01%	270 €	-8,06%
PRIMOPIERRE	Primonial Reim France	219,61 €	203,76 €	-7,22%	208 €	-2,04%

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	Amundi Immobilier	312,38 €	298,30 €	-4,51%	306 €	-2,52%

La deuxième information importante à retenir est qu'il reste à présent un matelas de sécurité de +2,83% entre la dernière valeur d'expertise connue et le prix de part actuel.

Catégorie	Potentiel de plus ou moins-value (Valeur de reconstitution 2022 par rapport au prix de souscription)
SCPI Diversifiée	3,01%
SCPI à prépondérance Commerces	3,26%
SCPI à prépondérance Bureaux	2,07%
SCPI à prépondérance Santé & éducation	0,40%
SCPI Résidentiel (non fiscale)	6,38%
SCPI à prépondérance Hôtels, tourisme & loisirs	7,77%
SCPI à prépondérance Logistique & locaux d'activité	5,64%
TOTAL	2,83%

Cela signifie qu'il faudrait une baisse de -12,83% sur les valeurs d'expertise dite de reconstitution pour qu'une SCPI ait l'obligation de diminuer son prix de part, sachant que la société de gestion n'a aucune obligation d'ajuster le prix de la part tant que celle-ci ne dépasse pas de +/- 10% de la valeur de reconstitution.

Mais quid des valeurs d'expertise de 2023 ?

D'après nos informations, certaines SCPI ont demandé des audits de leur patrimoine à mi-année et ils sembleraient que le sujet de baisse de prix de part soit évoqué.

Les SCPI dites « européenne » ont parfois plus été impactées par des baisses de valeur sur certains de leur patrimoine immobilier à cause d'une inflation plus élevée qu'en France, et des évaluateurs moins conservateurs. Les pays les plus impactés sont l'Allemagne, les Pays-Bas et l'Angleterre.

Laffitte Pierre est la seule SCPI du marché qui a ouvert le bal des baisses de prix de part au 1er mars, passant à un prix de souscription de 450 euros à 418 euros.

SCPI	Société de gestion	Catégorie	Valeur reconstitution 2021	Valeur reconstitution 2022	Evolution	Prix de part 2022	Potentiel de plus ou moins value
LAFFITTE PIERRE	AEW Patrimoine	SCPI prépondérance Bureaux	438,29 €	412,34 €	-5,92%	450 €	-8,37%
						Prix de part 1er Mars 2023 418 €	-1,35%

D'autres SCPI pourraient-elles suivre ? D'après nos informations, certaines SCPI sont en réflexion à ce sujet.

Dans le même temps, certaines SCPI se revalorisent.

Le prix de part de la SCPI Remake Live s'est ainsi apprécié de +2% au premier juin passant de 200 à 204 euros.

Ainsi d'autres augmentations devraient suivre d'ici le mois de juillet dans le secteur du résidentiel et des small caps.

La SCPI Selectipierre 2 s'est revalorisée au premier mars, passant d'un prix de part de 765 euros à 773 euros soit une légère hausse de +1,04% tout en conservant un écart entre sa valeur de reconstitution et son prix de souscription de +10,56%.



Conclusion de cette étude :

« En 2023 le marché des SCPI perd en homogénéité ».

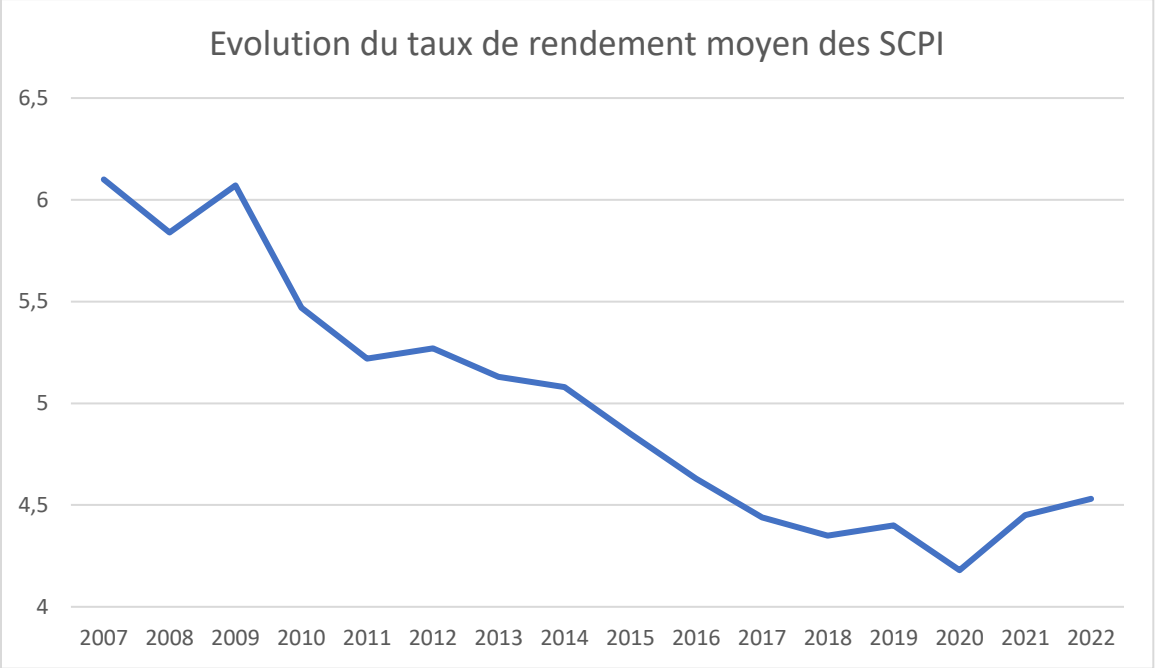
« Pour la première fois depuis la crise des subprimes de 2008 certaines SCPI pourraient baisser leur prix de part en 2023/2024. D'une part à cause d'une baisse effective de la valeur de leur patrimoine, mais aussi pour leur permettre de remonter le rendement facial calculé de la façon suivante dividende de l'année rapporté au prix de part au 1 er janvier. Cette inquiétude pour les épargnants est à relativiser dans le sens où ces baisses sont relativement faibles on parle de baisses à un chiffre. 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 ».



Source : La Boutique des Placements

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