



Diffusion immédiate
Paris, le 03/02/2023
Par Pierre GARIN,
Directeur du pôle immobilier de Linxea

Février 2023

L'observatoire des SCPI :

Le rendement 2022 des SCPI surprend à la hausse

En synthèse

- **Le rendement moyen des SCPI devrait s'établir à 4,70 % en 2022**
Malgré une année complexe marquée par le conflit russo-ukrainien, l'inflation, la hausse des taux d'intérêt et une forte volatilité sur les marchés, les SCPI se montrent résilientes. Une large majorité de notre panel affiche des rendements stables ou en progression, et ce toutes catégories confondues.
- **Les SCPI diversifiées offrent le meilleur rendement moyen**
Comme ces dernières années, le rendement moyen des SCPI diversifiées est significativement supérieur à celui des autres catégories, à 5,37 %.
- **Retour à la normale pour les SCPI Commerces et Hôtellerie**
Après deux années compliquées liées à la crise sanitaire, le rebond du rendement des produits investis dans les commerces, qui avait déjà été initié l'an dernier, s'est confirmé avec une hausse moyenne de 8 %. Les produits dédiés au secteur hôtelier affichent une hausse encore plus spectaculaire de 72,48 %.

L'analyse

Vers un record de collecte en 2022

L'exercice 2022 s'annonce excellent en termes de collecte puisque cette dernière devrait avoisiner les 10 milliards d'euros. Il s'agit d'un niveau record, supérieur de 20 % par rapport au précédent sommet de 2019. Les chiffres définitifs ne sont toutefois pas encore connus. Selon les données officielles de l'ASPIM, les versements réalisés sur les trois premiers trimestres de l'année 2022 se montent à 7,5 milliards d'euros, un montant supérieur de 45 % à celui de 2021.

Côté produits, 6 nouvelles SCPI de rendement ont été lancées en 2022 (Remake Live, Log In, Epargne Pierre Europe, Transitions Europe, Amundi Delta Capital Santé et Cœur d'Avenir). La tendance observée en 2021 se confirme : trois d'entre elles sont investies majoritairement à l'étranger.

Avec ces produits, les sociétés de gestion poursuivent un double objectif : élargir leur périmètre pour trouver des opportunités d'investissement et répondre à la demande des clients, de plus en plus avertis sur la fiscalité - plus douce - des SCPI étrangères.

Autre point marquant : 25 SCPI ont revalorisé leur prix de part en 2022, la plupart ayant eu lieu au cours du 1er semestre. D'autres ont préféré, au vu du contexte international, attendre les expertises de fin d'année pour acter - ou pas - une revalorisation.

Nette progression du rendement moyen en 2022, dopé par plusieurs facteurs

Sur le périmètre de cet Observatoire (soit 80 SCPI), le rendement moyen s'établit à 4,70 % en 2022. Certains taux sont encore à l'étude au sein des sociétés de gestion alors que nous bouclons cette étude et quelques SCPI manquent encore à l'appel. Ce chiffre est donc potentiellement optimiste par rapport au marché.

Cependant, sur les 80 SCPI auditées, il en ressort une hausse moyenne du taux de rendement de 4,95 % par rapport à 2021. Si nous appliquons cette hausse sur le rendement moyen des SCPI en 2021 (établi à 4,49 %), nous obtenons alors un rendement moyen de 4,71 %.

Ces deux méthodes d'estimation que nous utilisons habituellement nous fournissent donc **un résultat très proche cette année et nous anticipons donc un rendement moyen de 4,70 % pour 2022**. Il s'agit néanmoins d'une estimation qui sera susceptible de varier légèrement à la hausse ou à la baisse lors de l'annonce exhaustive de l'ensemble des rendements des SCPI.

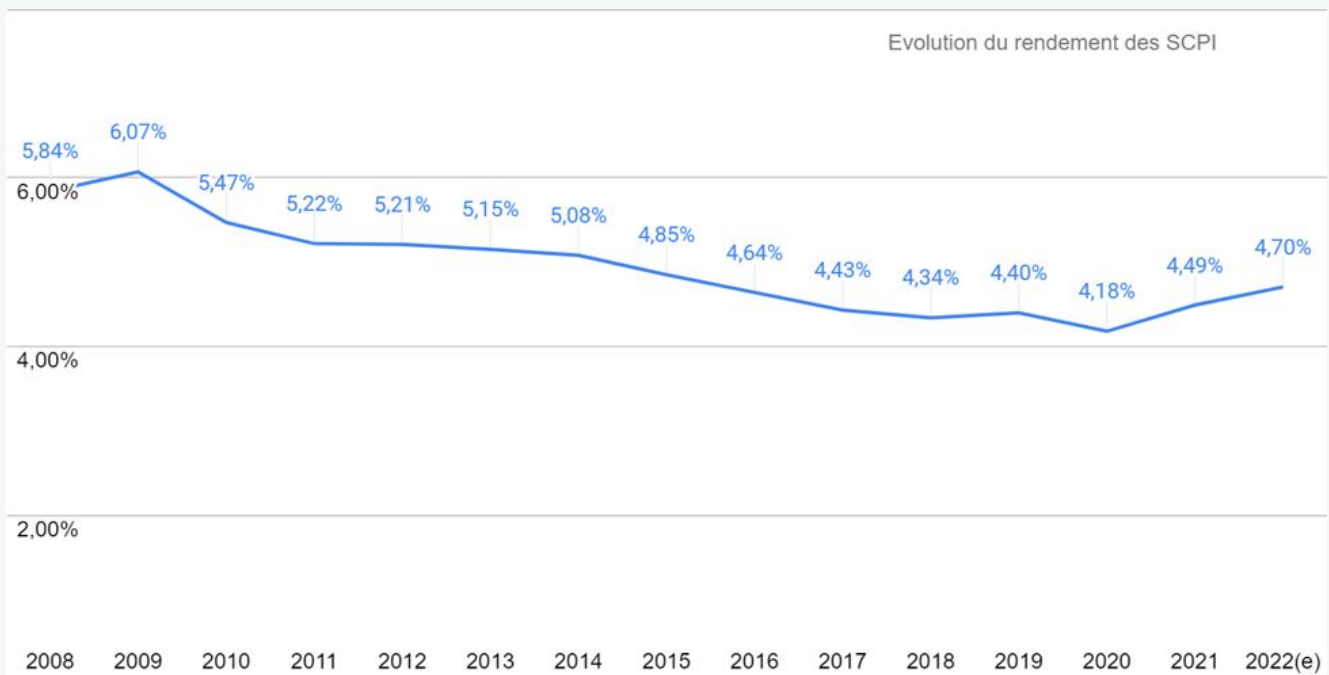
Pour rappel : Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution conformément aux articles L. 214-94 et L. 214-109 du Code monétaire et financier. Il est fixé dans une fourchette de 10 % autour de la valeur de reconstitution. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être notifié à l'AMF.

L'analyse

Ce taux peut paraître à première vue particulièrement élevé mais il s'explique par plusieurs facteurs :

- La hausse significative des rendements dans la catégorie Commerces et surtout sur les SCPI investies dans l'hôtellerie. Dans les autres catégories, les rendements sont en légère hausse ou plutôt stables. Seules 10 SCPI de notre panel affichent des rendements en baisse de plus de 5 %.
- L'intégration dans notre périmètre d'étude de nouvelles SCPI avec une stratégie dynamique qui se traduit par des rendements au-dessus de la moyenne (Remake Live, Cœur d'Europe, Epsilon 360...)
- Le nouveau mode de calcul du taux de distribution utilisé depuis l'an dernier est plus favorable que le TDVM (taux de distribution sur valeur de marché) utilisé précédemment. Le taux de distribution est un rendement brut de fiscalité étrangère alors que le TDVM est calculé net de fiscalité étrangère, ce qui favorise les SCPI investissant à l'étranger. Or, ces dernières sont de plus en plus nombreuses.
- Le taux de distribution moyen annoncé chaque année par l'ASPIM est un taux pondéré en fonction des capitalisations, ce qui n'est pas le cas de notre étude. Les SCPI ayant les rendements les plus élevés sont souvent les SCPI avec des capitalisations réduites, et à l'inverse, les SCPI avec les taux de distribution les plus faibles ont souvent des capitalisations importantes.

En conclusion, nous pensons que le rendement moyen des SCPI sera en nette progression par rapport à 2021.



Veillez noter que les SCPI sont des placements qui doivent être envisagés à long terme et qui comportent des risques de perte en capital, des risques de liquidité et que les loyers sont non garantis. Les performances passées ne sont pas un indicateur des performances futures. Cette communication ne constitue pas un conseil en investissement, avant de souscrire contactez votre conseiller habituel.

L'analyse

Le come-back de l'hôtellerie, le commerce poursuit sa remontée

Catégorie	Taux de distribution moyen	Evolution 2022/2021	Taux le plus faible	Taux le plus élevé
Bureaux	4,33%	-0,41%	3,38%	5,37%
Commerces	4,70%	8,01%	3,86%	5,52%
Diversifiées	5,37%	2,89%	3,00%	7,64%
Résidentiel	3,52%	-0,20%	2,20%	5,37%
Spécialisées	4,54%	22,13%	4,00%	5,50%

Malgré quelques incertitudes concernant le télétravail, **le Bureau reste la classe d'actifs de référence** sur le segment des SCPI avec 44 % de la collecte captée sur les trois premiers trimestres de l'année. Les rendements connaissent une très légère érosion sur cette catégorie.

La catégorie des Commerces poursuit sa remontée avec une hausse moyenne du rendement de 8,01 % en 2022, qui fait suite à une progression de 12,28 % en 2021. La quasi-totalité des SCPI font aussi bien ou mieux que l'an dernier en termes de taux de distribution. La collecte reste malgré tout à un niveau similaire à celui de 2021, avec seulement 4 % de la collecte globale allouée aux produits de cette catégorie à fin septembre (identique à 2021).

Les SCPI Diversifiées restent une valeur sûre puisqu'elles affichent à nouveau le meilleur taux moyen de 5,37% en légère hausse (+2,89 %). Le véhicule ayant le meilleur taux de distribution en 2022 est une SCPI de cette catégorie : il s'agit de la nouvelle SCPI Remake Live avec un rendement de 7,64%.

La catégorie des SCPI Spécialisées est beaucoup plus homogène que les années précédentes avec un taux de distribution moyen de 4,54 % grâce au secteur de l'hôtellerie. **Les secteurs de la santé et de la logistique restent sur la même dynamique** que l'an dernier avec des niveaux de collecte très élevés.

Le Résidentiel est en légère baisse. La baisse la plus importante concerne la SCPI Kyaneos Pierre malgré un taux de distribution qui demeure bien au-dessus de la moyenne à 5,37%. La baisse s'explique notamment par la hausse du prix des matières premières qui l'a pénalisé sur sa stratégie de rénovation des bâtiments.

L'analyse

En 2023 : les prix de l'immobilier devraient baisser, les SCPI disposent d'un matelas pour amortir cette baisse

Jusqu'ici les taux bas avaient alimenté une hausse continue des prix des SCPI avec pour conséquence une certaine érosion des rendements (cf graphique Evolution du taux de rendement).

Avec le brusque retour de l'inflation, et la hausse des taux qui en a découlé, les courbes vont sans doute s'inverser. **De nombreux acteurs qui investissaient à crédit se sont retirés du marché, ce qui devrait entraîner une baisse des prix de l'immobilier.** Ce mouvement est déjà visible à l'étranger où les crédits sont à taux variable.

La situation peut présenter une opportunité pour les SCPI qui investissent en cash grâce à une collecte soutenue. Elles peuvent ainsi négocier de meilleurs prix et donc de meilleurs rendements à venir. **C'est particulièrement favorable aux jeunes SCPI,** qui vont pouvoir se constituer un patrimoine avec un très bon point d'entrée.

Concernant les SCPI plus anciennes avec un parc immobilier déjà constitué, la situation reste convenable. Rappelons que le prix de part d'une SCPI doit être fixé dans un couloir de plus ou moins 10 % par rapport à sa valeur de reconstitution. Or, comme nous l'avions évoqué dans notre précédent Observatoire, **la plupart des SCPI possèdent des valeurs de reconstitution supérieures à leurs prix de part,** ce qui leur permettrait d'absorber une éventuelle baisse des valeurs d'expertise.

A ce stade, les retours que nous avons des sociétés de gestion vont dans le sens d'une stagnation ou - au pire - d'une légère baisse des valeurs d'expertise, mais il ne devrait pas y avoir d'importante baisse à court terme. **Les prochaines valeurs de reconstitution seront tout de même à surveiller.**

Ce nouveau paradigme est plutôt favorable aux produits de rente comme les SCPI, d'autant que les loyers des SCPI sont en partie indexés sur l'inflation. **A l'avenir, il y aura probablement des rendements en hausse et en revanche moins de revalorisation de prix de part.**

Annexes

Retrouvez ci-après le détail des rendements sur 80 SCPI.

Légende














Rendement identique, en augmentation ou jusqu'à -5% de baisse






















Baisse supérieure à - 5 % et inférieure à -20 %

Baisse supérieure à -20 % (aucune dans cette édition)

SO : sans objet

En bleu, les estimations de L'Observatoire de Linxea (sur la base des 3 premiers trimestres de l'année 2022)

SCPI	Société de gestion	Taux de distribution 2021	Taux de distribution 2022 (prévisionnel)	Evolution 2022/2021	ISR
BUREAUX					
Accès Valeur Pierre	BNP Paribas	3,86%	4,45%	15,28%	
Accimmo Pierre	BNP Paribas	4,61%	3,80%	-17,57%	
Aestiam Placement Pierre	Aestiam	5,01%	5,01%	0,00%	
Allianz Pierre	Immovalor Gestion	4,01%	4,01%	0,00%	
Crédit Mutuel Pierre 1	La Française AM	4,49%	4,20%	-6,46%	
Edissimmo	Amundi Immobilier	3,67%	3,64%	-0,82%	
Efimmo 1	Sofidy	4,91%	4,97%	1,22%	
Elialys	Advenis	5,01%	5-5,11%	0,80%	
Elysées Pierre	HSBC REIM	4,07%	3,77%	-7,37%	
Épargne Foncière	La Française AM	4,57%	4,64%	1,53%	
Eurovalys	Advenis	4,74%	4,74%	0,00%	
Fructiregions Europe	AEW Ciloger	4,33%	4,32%	-0,23%	
Genepierre	Amundi Immobilier	3,84%	3,82%	-0,52%	
Interpierre Europe Centrale	Paref Gestion	4,60%	5,37%	16,74%	
Laffitte Pierre	AEW Ciloger	3,53%	4,07%	15,30%	
LF Europimmo	La Française AM	4,20%	4,32%	2,86%	
LF Grand Paris Patrimoine	La Française AM	4,64%	4,53%	-2,37%	
My Share SCPI	MyShareCompany	5,03%	5,11%	1,59%	
Notapierre	Unofi	3,63%	3,63%	0,00%	
PF Grand Paris	Perial AM	4,42%	4,32%	-2,26%	
PFO2	Perial AM	4,59%	4,32%	-5,88%	
Primopierre	Primonial REIM	4,77%	4,21%	-11,74%	
Rivoli Avenir Patrimoine	Amundi Immobilier	3,80%	3,38%	-11,05%	
Selectinvest	La Française AM	4,12%	4,17%	1,21%	
COMMERCES					
Actipierre Europe	AEW Ciloger	3,83%	4,17%	8,88%	
Aestiam Pierre Rendement	Aestiam	4,00%	4,61%	15,25%	
Altixia Commerces	Altixia REIM	5,21%	5,34%	2,50%	
Coeur de Ville	Sogenial Immobilier	5,30%	5,30%	0,00%	
Cristal Rente	Inter Gestion	5,04%	5,05%	0,20%	
Ficommerce Europe	Fiducial Gérance	4,14%	4,57%	10,39%	
GMA Essentials	Greenman Arth	SO	5,52%	SO	
Novapierre 1	Paref Gestion	4,80%	4,51%	-6,04%	
Novapierre Allemagne	Paref Gestion	4,84%	4,80%	-0,83%	
Novapierre Allemagne 2	Paref Gestion	3,39%	4,50%	32,74%	
Patrimmo Commerce	Primonial REIM	3,19%	3,86%	21,00%	
Pierre Plus	AEW Ciloger	4,03%	4,14%	2,73%	
Urban Coeur de Commerce	Urban Premium	4,30%	4,70%	9,30%	

DIVERSIFIÉES					
AEW Diversification Allemagne	AEW Ciloger	SO	3,17%	SO	
Altixia Cadence XII	Altixia REIM	5,15%	5,51%	6,99%	
Atout Pierre Diversification	AEW Ciloger	4,14%	4,15%	0,24%	
Buroboutic - Métropoles	Fiducial Gérance	4,08%	4,31%	5,64%	
Cap Foncières & Territoires	Foncières et Territoires	5,61%	5,92%	5,53%	
Coeur d'Europe	Sogenial Immobilier	SO	6,10%	SO	
Coeur de Régions	Sogenial Immobilier	6,43%	6,40%	-0,47%	
Corum Eurion	Corum AM	6,12%	6,47%	5,72%	
Corum Origin	Corum AM	7,03%	6,88%	-2,13%	
Corum XL	Corum AM	5,84%	5,97%	2,23%	
Cristal Life	Inter Gestion	5,20%	5,50%	5,77%	
Épargne Pierre	Atland Voisin	5,36%	5,28%	-1,49%	
Epsilon 360	Epsilon Capital	SO	6,08%	SO	
ESG Pierre Capitale	Swiss Life REIM	4,84%	5,05%	4,34%	
Fair Invest	Norma Capital	4,71%	4,71%	0,00%	
Immorente	Sofidy	4,64%	4,82%	3,88%	
Iroko Zen	Iroko	7,10%	7,04%	-0,85%	
LF Opportunité Immo	La Française AM	5,21%	5,40%	3,65%	
Neo	Novaxia Investissement	6,49%	6,29%	-3,08%	
Optimale	Consultim AM	5,52%	5,52%	0,00%	
Opus Réal	BNP Paribas	2,79%	3,00%	7,53%	
PF0	Perial AM	4,82%	5,57%	15,56%	
Pierre Expansion Santé	Fiducial Gérance	4,02%	4,42%	9,95%	
Remake Live	Remake AM	SO	7,64%	SO	
Selectipierre 2	Fiducial Gérance	4,03%	4,04%	0,25%	
Sofidy Europe Invest	Sofidy	SO	4,65%	SO	
Sofipierre	Sofidy	4,80%	4,84%	0,83%	
Vendôme Régions	Norma Capital	5,91%	5,70%	-3,55%	
RÉSIDENTIEL					
Allianz Home	Immovalor Gestion	SO	SO	SO	
Kyaneos Pierre	Kyaneos AM	5,94%	5,37%	-9,60%	
Novapierre Résidentiel	Paref Gestion	2,00%	2,20%	10,00%	
Primofamily	Primonial REIM	3,03%	3,00%	-0,99%	
SPÉCIALISÉES					
Activimmo	Alderan	6,02%	5,50%	-8,64%	
Aestiam Cap'hebergimmo	Aestiam	3,31%	5,00%	51,06%	
AEW Patrimoine Santé	AEW Ciloger	SO	SO	SO	
Atream Hôtels	Atream	2,64%	5,00%	89,39%	
Foncière des Praticiens	Foncière Magellan	5,10%	5,10%	0,00%	
Interpierre France	Paref Gestion	5,20%	5,40%	3,85%	
LF Avenir Santé	La Française AM	SO	4,73%	SO	
Logipierre 3	Fiducial Gérance	3,00%	5,31%	77,00%	
PF Hospitalité Europe	Perial AM	4,53%	4,00%	-11,70%	
Pierval Santé	Euryale AM	5,33%	5,35%	0,38%	
Primovie	Primonial REIM	4,60%	4,50%	-2,17%	



Contact Presse Linxea :

Ronan GUESNERIE

Tél : 01 75 87 20 62

Mobile : 06 36 08 96 59

Email : rguesnerie@linxea.com



Chiffres clés :



80 000
Clients



2,5 milliards d'€
d'actifs sous gestion



20 ans
d'expérience