

COMMUNIQUE DE PRESSE

Performances et investissements des fonds immobiliers grand public au 1^{er} trimestre 2023

L'ASPIM et l'IEIF publient les statistiques de performance et d'investissement des fonds immobiliers grand public pour le premier trimestre 2023.

Les performances au premier trimestre 2023

Distribution et valorisation stables pour les SCPI

Les acomptes distribués par les SCPI pour le compte du premier trimestre 2023 sont stables par rapport aux distributions du premier trimestre 2022 (+0,25 % d'évolution moyenne pondérée par rapport au premier trimestre 2022). Rapporté au prix de référence au 1^{er} janvier 2023, le taux de distribution moyen servi par les SCPI, toutes catégories confondues, s'établit à 1,06 % pour le premier trimestre 2023, soit un niveau de distribution comparable à celui du premier trimestre 2022.

Au regard de la remontée des taux de rendement immobiliers sur le marché de l'investissement, les gérants restent très attentifs au risque d'une poursuite de l'ajustement des valeurs d'expertises sur la première moitié de l'année.

Les moyennes du marché sont en adéquation avec l'indice EDHEC IEIF Immobilier France¹ qui indique une performance globale de 1,0 % depuis le 31 décembre 2022².

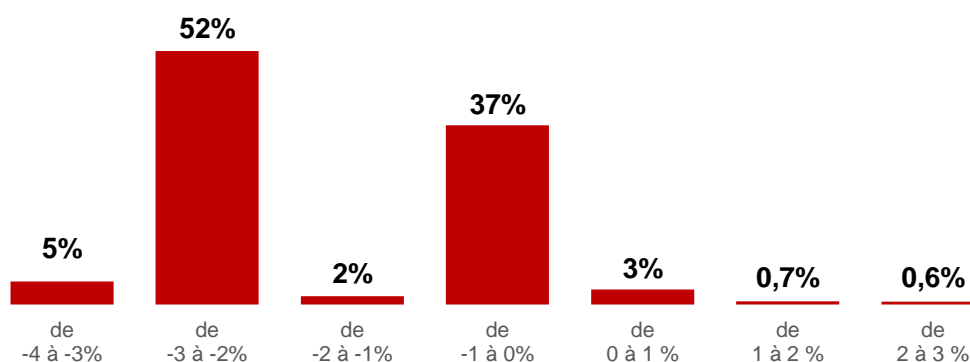
Au 31 mars 2023, la capitalisation des SCPI atteint 91,9 milliards €.

¹ Indice composé de SCPI capital fixe et variable ayant enregistré un volume de transactions sur le marché secondaire supérieur à 2 millions d'euros au cours de l'année précédente

² Dont 1,0 % de rendement courant et +0,0 % de valorisation

La performance des OPCI grand public s'établit à - 1,5 % depuis le début de l'année

Répartition de l'actif net des OPCI grand public par performance au premier trimestre 2023



52 % du marché a délivré une performance globale comprise entre -2 % et - 3 % au premier trimestre 2023 (source ASPIM).

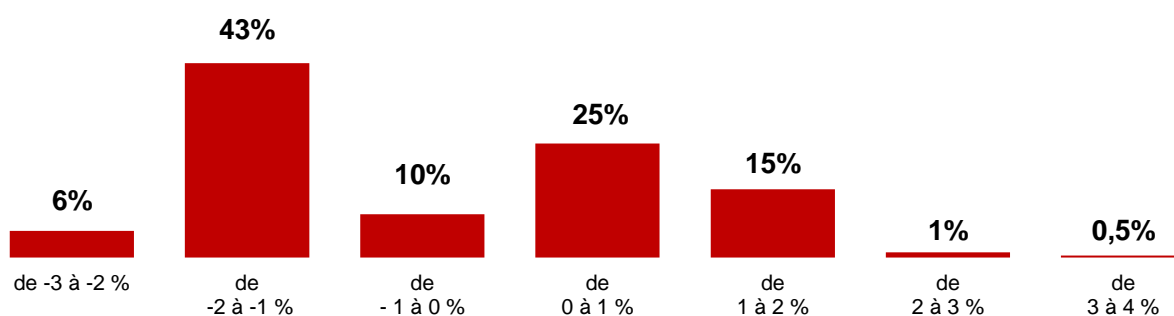
La performance globale moyenne de l'ensemble des OPCI grand public s'établit à - 1,5 % sur le premier trimestre 2023. Cette performance nette négative provient essentiellement d'une baisse de valeur des poches immobilières induite mécaniquement par la prise en compte de remontée de taux de rendement dans les expertises de début d'année. Les poches foncières cotées n'ont que très peu contribué à la performance des OPCI grand public au premier trimestre 2023. En effet, l'indice de référence pour les foncières cotées en Europe (Euronext IEIF REIT Europe), qui avait chuté de 29 % sur l'ensemble de l'année 2022, n'a progressé que de + 0,5 % au premier trimestre 2023.

La performance moyenne de l'ensemble des OPCI grand public est en adéquation avec l'indice IEIF OPCI Grand Public mensuel qui indique une performance globale de - 1,5 % depuis le 31 décembre 2022.

Au 31 mars 2023, l'actif net des OPCI grand public s'élevait à 19,6 milliards €.

La performance des Sociétés Civiles UC immobilières s'établit à - 0,5 % depuis le début de l'année

Répartition de l'actif net des sociétés civiles par performance depuis le début de l'année



43 % du marché a délivré une performance globale comprise entre -1 % et - 2 % au premier trimestre 2023 (source ASPIM)

Les sociétés civiles unités de compte immobilières ont délivré une performance globale de - 0,5 % au premier trimestre 2023. Cette performance négative reflète, d'une manière contenue, la prise en compte des baisses de valeur des actifs immobiliers lors des campagnes d'expertises de fin d'année 2022 et début 2023.

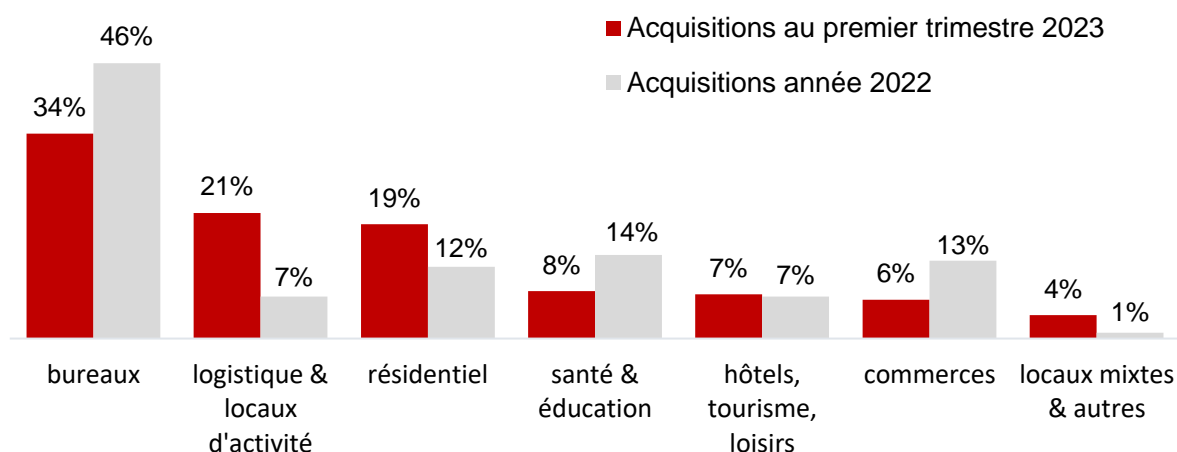
Au 31 mars 2023, l'actif net des sociétés civiles unités de compte immobilières s'établissait à 26,6 milliards €.

Les investissements au premier trimestre 2023

Au premier trimestre 2023, les acquisitions en immobilier direct des trois catégories de fonds accessibles par le grand public totalisent 1,7 milliard €. Dans le détail, les SCPI ont réalisé pour 1,4 milliard € d'acquisitions en immobilier direct. Les sociétés civiles ont investi pour près de 300 millions € en immobilier direct (contre 350 millions € investis en fonds d'investissement immobilier non cotés). Enfin, les acquisitions des OPCI grand public s'élèvent à environ 40 millions €.

Côté cessions, les trois catégories de fonds grand public ont arbitré pour 326 millions € d'actifs immobiliers détenus en direct au premier trimestre 2023. Les SCPI ont réalisé 66 % des cessions en valeur, les OPCI grand public 20 % et les sociétés civiles 14 %.

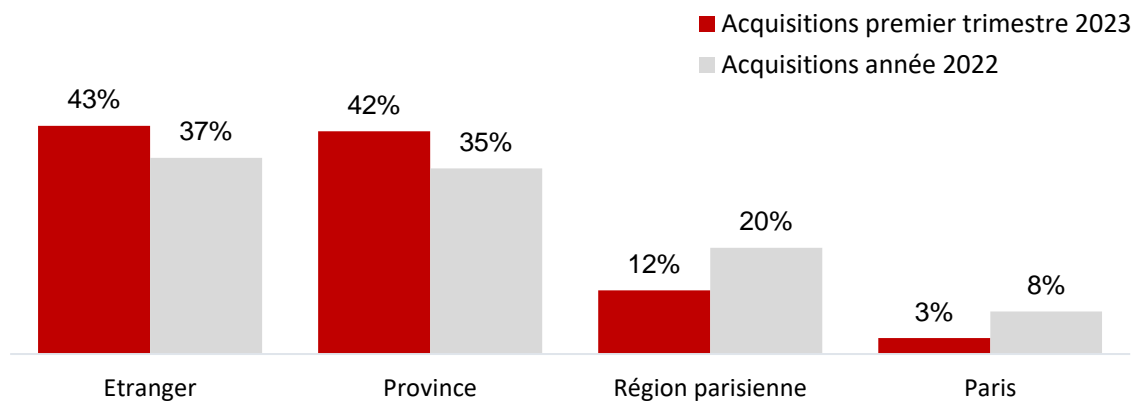
Par typologie d'actifs immobiliers



En termes de typologies d'actifs, les bureaux représentent 34 % des acquisitions réalisées au premier trimestre 2023 par les fonds immobiliers grand public. Suivent ensuite, la logistique et les locaux d'activités (21 % des montants investis), le résidentiel (19 %, en incluant les résidences gérées). Enfin, la santé et l'éducation captent 8 % des montants investis, devançant l'hôtellerie et les loisirs (7 %) et les commerces (6 %).

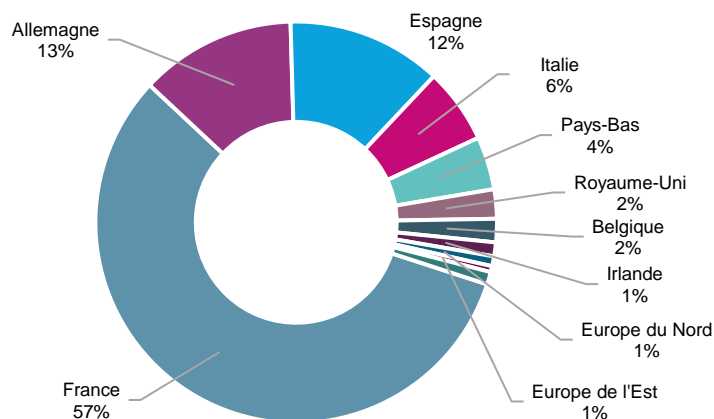
Les cessions d'actifs au premier trimestre 2023 concernent tout d'abord les bureaux (48 %) devant l'hôtellerie, tourisme et loisirs (33 %), la logistique et locaux d'activité (7 %), les locaux commerciaux (5 %), le résidentiel (4 %) et la santé (4 %).

Par localisation des actifs immobiliers



En termes de localisation, les investissements réalisés par les fonds immobiliers grand public au premier trimestre 2023 ont principalement ciblé l'étranger et les régions (respectivement 43 % et 42 %). L'Île-de-France n'a représenté que 15 % des acquisitions au premier trimestre (dont 3 % dans Paris intra-muros).

Acquisitions par pays au premier trimestre 2023



Hors de France, l'Allemagne a été la première destination d'investissement des fonds immobiliers grand public au premier trimestre (13 % des montants investis). Viennent ensuite l'Espagne (12 %), l'Italie (6 %), les Pays-Bas (4 %), le Royaume-Uni (2 %) et la Belgique (2 %). Les autres zones d'investissement (notamment l'Irlande, l'Europe de l'Est et du Nord) comptent pour un peu moins de 4 % des montants investis en immobilier direct.

En ce qui concerne les cessions, les actifs arbitrés sont localisés pour 49 % en Ile-de-France (dont 31 % à Paris), 31 % en région et 20 % à l'étranger.

A PROPOS DE L'ASPIM

L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) 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 »). Créée en 1975, l'ASPIM est une association à but non lucratif qui réunit tous les acteurs du métier de la gestion des fonds immobiliers non cotés. En France, au 31 décembre 2022, les FIA en immobilier représentaient une capitalisation totale de 314 milliards € et 4 millions d'épargnants.

Le nombre total des membres de l'ASPIM s'élève à 133, dont 106 Sociétés de Gestion de Portefeuille (SGP) agréées par l'AMF, filiales de groupes bancaires, d'assurance, de gestion immobilière étrangères ou entrepreneuriales, et 27 experts correspondants qui sont des professionnels de l'écosystème immobilier et financier (avocats, consultants, auditeurs et experts).

Relations presse

Etienne Dubanchet - PLEAD

Tél. : 06.62.70.09.43

etienne.dubanchet@plead.fr
