

COMMUNIQUE DE PRESSE

La collecte des fonds immobiliers grand public au premier trimestre 2023

- Les indicateurs de performance 2022 des SCPI

L'ASPIM et l'IEIF publient les statistiques de souscriptions des SCPI, OPCI grand public et sociétés civiles à vocation immobilière au premier trimestre 2023, ainsi que les principaux indicateurs de performance des SCPI pour l'année 2022 : rendement global immobilier, taux d'occupation financier, ratio dettes et autres engagements.

Les trois grandes catégories de fonds immobiliers accessibles au grand public affichent une collecte nette¹ globale de **2,8 milliards €** au premier trimestre 2023.

Pour Jean-Marc Coly, Président de l'ASPIM :

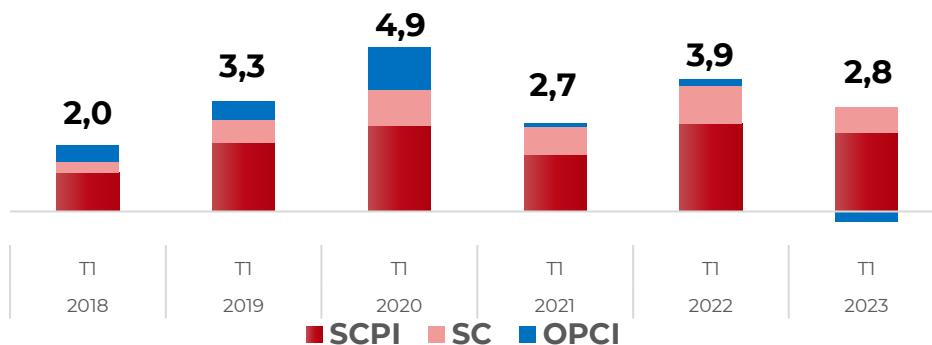
« Après une collecte record en 2022, les fonds immobiliers grand public ont collecté un volume proche de la moyenne des cinq années précédentes. La remontée des taux d'intérêt a redonné de l'attractivité aux placements monétaires, ce qui explique le léger tassement des souscriptions en ce début d'année. Si nous notons une augmentation du volume des parts échangées sur le marché secondaire depuis la fin de l'année dernière, le volume des souscriptions ainsi que les différents outils de gestion de la liquidité permettent une gestion normale des demandes de retraits. Nous n'observons pas de difficultés particulières sur le marché dans les données transmises par les gérants au premier trimestre 2023. Enfin, en ce qui concerne les distributions en 2023, les gérants de SCPI anticipent, dans leur grande majorité, des niveaux comparables à ceux de 2022. »

L'ASPIM note que les hausses de taux d'intérêt ont également été prises en compte par les experts immobiliers dans les expertises de fin d'année. Ainsi, l'ASPIM constate que les valeurs vénales des patrimoines immobiliers des SCPI ont été ajustées en moyenne de - 1,5 % fin 2022 à périmètre comparable. Pour l'année 2022, le rendement global immobilier des SCPI, indicateur de performance global du portefeuille immobilier, s'établit à + 2,1 %. Ces évolutions sont en ligne avec les données MSCI selon lesquelles les biens d'immobilier d'investissement en France ont affiché un rendement en capital de - 1,9 % pour une performance globale de +1,9 %.

¹ Chiffres cumulés sans prise en compte des doubles comptes notamment au niveau de l'investissement des sociétés civiles

La collecte des fonds immobiliers grand public au premier trimestre 2023

Collecte nette des fonds immobiliers non cotés au premier trimestre depuis 2018 (en Mds€)



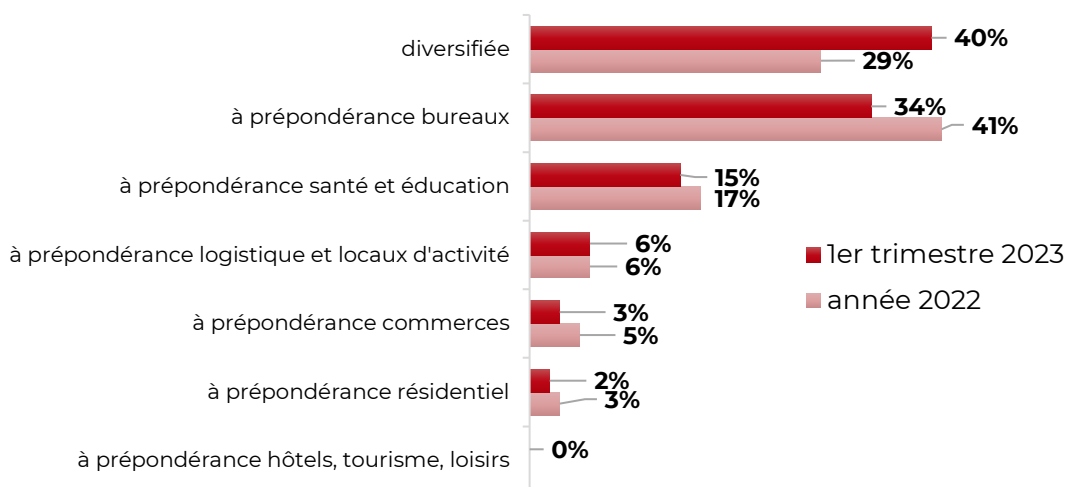
Les fonds labellisés ISR réalisent 49% de la collecte nette au premier trimestre 2023

Les fonds grand public labellisés ISR² représentent 47 % de la collecte nette et 51 % de la capitalisation globale des fonds immobiliers non cotés grand public au premier trimestre 2023.

La collecte des SCPI dans la moyenne des cinq années précédentes

Au premier trimestre 2023, la collecte nette des SCPI s'élève à 2,4 milliards €, montant en repli de 10% par rapport au premier trimestre 2022, mais qui reste supérieur à la moyenne des premiers trimestres des cinq dernières années.

Répartition de la collecte nette selon la stratégie immobilière prépondérante de la SCPI



² 72 fonds grand public étaient labellisés ISR au 31/03/2023

Les SCPI à stratégie diversifiée ont réalisé 40 % de la collecte nette du premier trimestre et devancent les SCPI à prépondérance « bureaux » (34 %). Ensuite, les SCPI à prépondérance « santé et éducation » (15 %) devancent les SCPI « logistique et locaux activité » (6 %). Enfin, les « commerces » et « résidentiel » ont capté respectivement 3 % et 2 % de la collecte du premier trimestre 2023.

Sur le marché secondaire, 433 millions € de parts de SCPI ont été échangés au premier trimestre 2023. Ce montant correspond à un taux de rotation des parts de 0,47 % sur le trimestre, en recul par rapport au dernier trimestre 2022 (0,52 %), mais légèrement supérieur à la moyenne observée en 2022 : autour de 0,40 % par trimestre. Le cumul des parts en attente de retrait à la fin du premier trimestre 2023 se limite à 0,15 % de la capitalisation totale, contre 0,16 % à fin 2022.

Au 31 mars 2023, la capitalisation des SCPI atteignait 91,7 milliards €, en hausse de 2 % sur un trimestre.

Ralentiement pour les sociétés civiles distribuées en assurance-vie au premier trimestre

Les sociétés civiles supports d'unités de compte immobilières ont enregistré pour 752 millions € de souscriptions nettes au premier trimestre 2023, montant en repli de 33 % par rapport au premier trimestre 2022.

Un nombre limité de fonds affichent une décollecte au premier trimestre, pour un total de 45 millions € représentant seulement 1,4 % du total de leurs actifs nets.

Au 31 mars 2023, l'actif net des sociétés civiles unités de compte immobilières s'établit à 26,5³ milliards €, en augmentation de 1 % sur un trimestre.

La décollecte des OPCI grand public se poursuit au premier trimestre 2023

Au premier trimestre 2023, les OPCI grand public ont enregistré une décollecte nette de 325 millions €. Cette décollecte est en partie liée au repli des performances en 2022 (-3,5 %) occasionné par la contreperformance des poches foncières cotés (-29 %) et financières (-5 %).

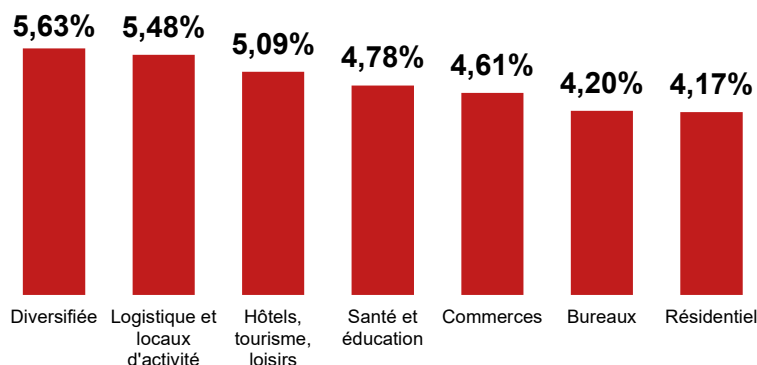
L'actif net des OPCI grand public se montait à 19,6 milliards € au 31 mars 2023, en repli de - 3 % sur un trimestre.

³ Les statistiques des sociétés civiles intègrent dorénavant la SC GF Pierre gérée par Generali Real Estate S.p.A pour un actif net au 31/03/2023 s'établit à 1,2 milliard €

Les indicateurs de performance des SCPI en 2022

Le taux de distribution des SCPI s'établit à 4,53 % en 2022

Taux de distribution 2022 par stratégie prépondérante



Le taux de distribution moyen délivré par les SCPI en 2022, toutes catégories confondues, s'établit à 4,53 %, (contre 4,49 % en 2021). Ce taux de distribution se compose d'une distribution sur résultat courant de l'ordre⁴ de 4,02%, d'une distribution exceptionnelle, principalement sur réserves de plus-values, de l'ordre de 0,38 % et d'une fiscalité acquittée à la source de l'ordre de 0,13 %.

Par catégorie, le taux de distribution moyen va de 4,17 % pour les SCPI à prépondérance « résidentiel » à 5,63 % pour les SCPI à stratégie diversifiée. Les SCPI à prépondérance « hôtels, tourisme, loisirs » ont renoué avec des niveaux de distribution d'avant pandémie (5,09 % en 2022 contre 2,85 % en 2021).

Évolution des valeurs de réalisation des SCPI en 2022

La valeur de réalisation est un indicateur de performance financière d'une SCPI permettant de déterminer si celle-ci est en mesure de créer de la valeur pour ses investisseurs, sans considération de l'évolution du prix de souscription⁵ qui doit se situer, au choix du gérant, dans une fourchette de plus ou moins 10% autour de la valeur de réalisation augmentée des frais de souscription.

En 2022, les valeurs de réalisation par part ont diminué en moyenne pondérée de - 2,44 %, contre une hausse de + 1,36 % en 2021. Cette baisse des valeurs de réalisation en 2022 s'explique par la baisse des valeurs d'expertises en fin d'année, celles-ci ayant été ajustées en moyenne de - 1,54 % à périmètre comparable. L'écart de 0,9 point entre l'évolution des expertises et l'évolution des valeurs de réalisation s'explique pour moitié par l'effet de levier de l'endettement des SCPI, qui amplifie à la hausse comme à la baisse l'évolution de la valeur vénale du patrimoine détenu, et pour moitié par les distributions exceptionnelles de réserves de plus-value de cessions ou de report à nouveau (0,38 % du prix de souscription en 2022).

⁴ Sur la base des données représentatives de 63 % du marché en capitalisation

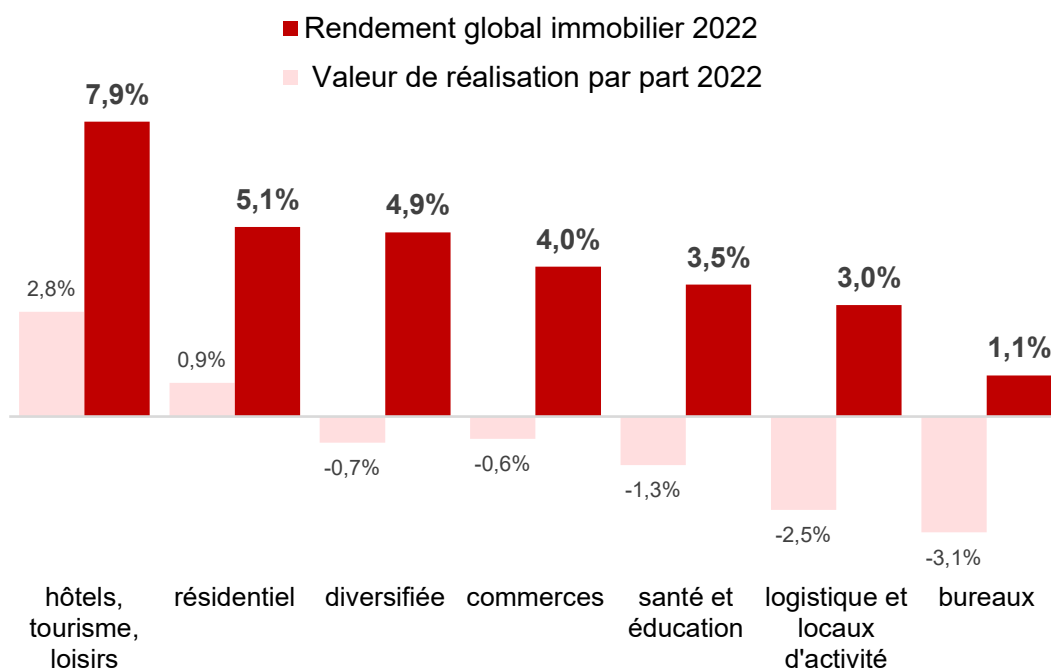
⁵ SCPI à capital variable

Rendement Global Immobilier des SCPI

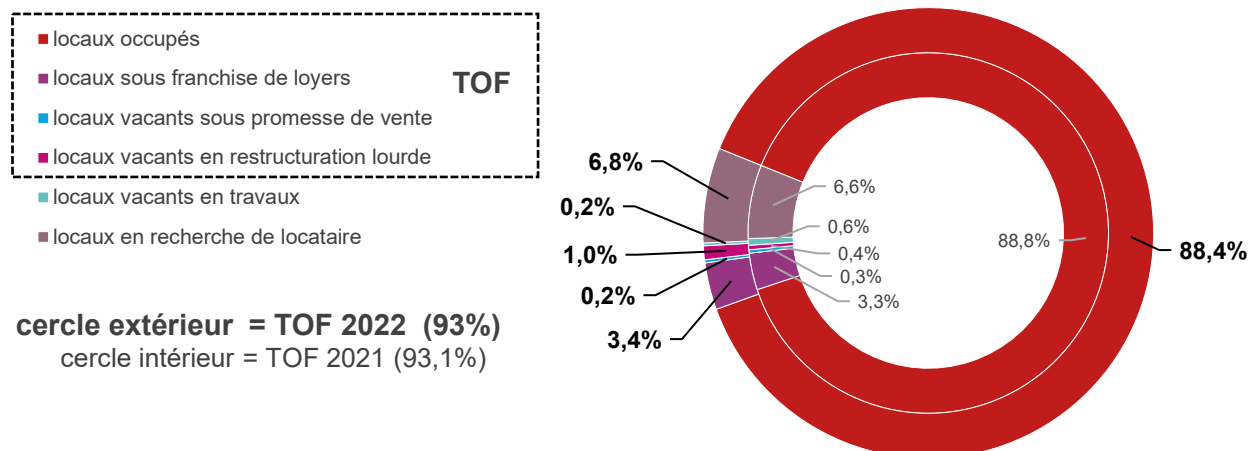
En tenant compte du taux de distribution moyen de marché de 4,53 % et d'une baisse des valeurs de réalisation par part de - 2,44 %, le rendement global immobilier des SCPI s'établit à + 2,1 % en 2022.

Parmi les différentes typologies de SCPI, ce sont les SCPI à prépondérance « hôtels, tourisme et loisirs » qui affichent le rendement global immobilier 2022 le plus élevé avec + 7,9 %, dont + 2,8% de hausse de leurs valeurs de réalisation par part. La typologie « résidentiel » enregistre également une hausse de + 0,9 % des valeurs de réalisation par part pour un rendement global immobilier de + 5,1 %. Les SCPI diversifiées, quant à elles, affichent un rendement global immobilier de + 4,9 %. Le rendement global immobilier des SCPI à prépondérance « santé et éducation » s'établit à + 3,5 % dont - 1,3 % pour les valeurs de réalisation par part. Enfin, les typologies « logistique et locaux d'activité » et « bureaux » sont celles ayant enregistré les baisses de valeurs de réalisation par part les plus importantes : - 2,5 % et - 3,1 %. Leur rendement global immobilier s'établit respectivement à + 3 % et + 1,1 %.

Rendement Global Immobilier 2022



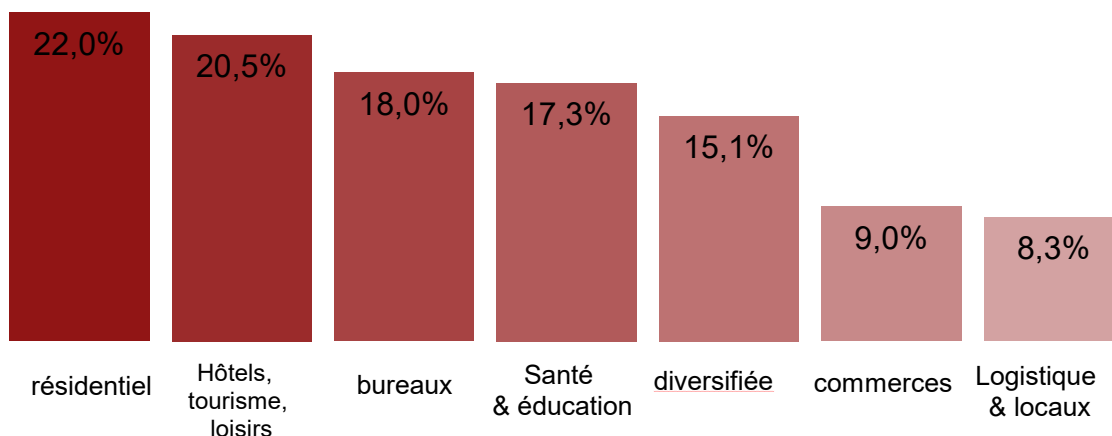
Taux d'occupation financier des SCPI à 93 % en 2022



Le taux d'occupation financier des SCPI s'établit à 93,0 % pour l'année 2022, dont 3,4 % de locaux occupés sous franchise de loyers, 0,2 % de locaux sous promesse de vente et 1 % de locaux en restructuration lourde ou environnementale.

Ratio dettes et autres engagements SCPI à 18,5% en 2022

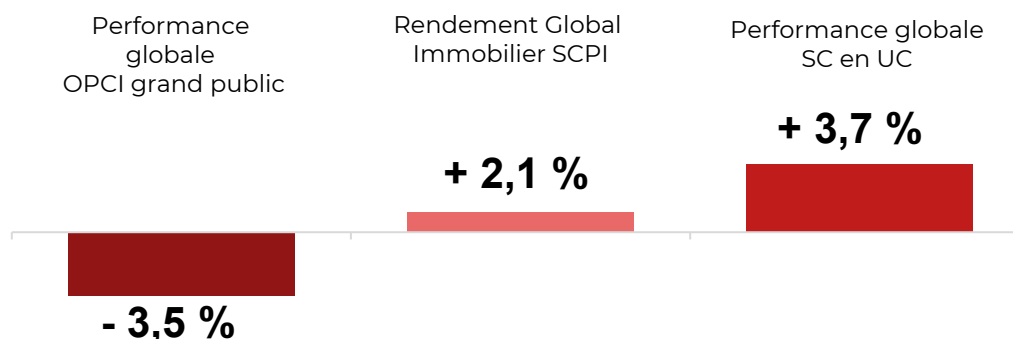
Ratio dettes et autres engagements 2022



Les dettes et autres engagements de SCPI représentent en moyenne 18,5 % de l'actif net augmenté des engagements payables à terme⁶ des SCPI contre 16,7 % à fin 2021. Cette progression du ratio dettes et autres engagements s'explique en partie par l'ajustement à la baisse des valeurs vénales.

⁶ Essentiellement les VEFA « Modalités de calcul et de publication des données financières par les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) » applicables à compter du 1^{er} janvier 2022)

Les performances globales des fonds immobiliers en 2022



En 2022, la performance globale des fonds immobiliers grand public se situe entre + 3,7 % pour les sociétés civiles en UC et - 3,5 % pour les OPCI grand public. En considération de l'évolution des valeurs de réalisation, les SCPI se situent juste en dessous de la performance des sociétés civiles distribuées en assurance vie, avec un rendement global immobilier de +2,1 %.

Les écarts de performance globale entre les différentes typologies de fonds immobiliers grand public s'expliquent en partie par des frais de gestion plus importants pour les OPCI (en contrepartie de frais d'entrée inférieurs aux SCPI) ainsi que par le poids de la poche valeurs mobilières⁷ dans l'actif des OPCI grand public.

La performance des sociétés civiles ne tient pas compte des frais de gestion supplémentaires supportés par l'investisseur dans le cadre de l'assurance vie.

⁷ Les poches financières et foncières cotées de OPCI grand public ont affiché des performances respectives de -5 % et - 29 % en 2022.

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 134, dont 107 Sociétés de Gestion de Portefeuille (SGP) agréées par l'AMF, filiales de groupes bancaires, d'assurance, de gestion immobilière étrangère 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
