



## SCPI de rendement : des actifs refuges contre l'inflation



Partager

Immobilier - Le 30 novembre dernier, Rock-N-Data publiait son étude sur les performances des SCPI de rendement au T3 2022. Comment ces fonds jouent-ils le rôle d'actifs refuges contre l'inflation ? Quelles perspectives pour ce produit d'épargne en 2023 ? Le point avec Le Courrier Financier.

Les SCPI gardent une place de choix dans le patrimoine des Français. Le 30 novembre dernier, Rock-N-Data publiait son étude sur les performances des SCPI de rendement au T3 2022. En termes de capitalisation, ces fonds immobiliers non coté représentent plus de 83 milliards d'euros. Leur taille augmente de près de +11 % depuis le début de l'année 2022. « *Les SCPI se positionnent comme un produit efficace, simple et particulièrement ludique grâce à son sous-jacent tangible* », expliquent les auteurs de l'étude. La collecte atteint 2,38 milliards d'euros au T3 2022, en hausse de +51,7 % sur un an glissant.

L'immobilier, un actif refuge

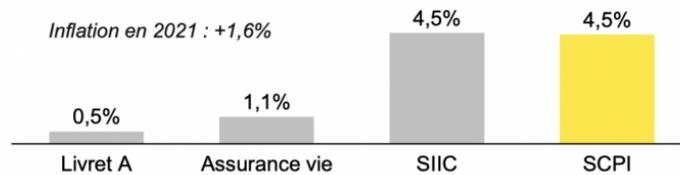
Du jamais vu depuis les années 1980. L'inflation en France s'est stabilisée à 6,2 % sur un an glissant en novembre 2022, selon l'indice des prix à la consommation (IPC) publié par l'Insee. Le pouvoir d'achat et l'inflation constituent les préoccupations principales de 60 % des ménages, rappelle la Banque de France dans son bulletin du 2 décembre dernier. Dans ce contexte macroéconomique, les épargnants se tournent vers l'immobilier qui joue le rôle d'actif refuge. Aujourd'hui, trois Français sur quatre (75 %) voient dans la pierre « *un investissement sûr, rentable et décisif pour leur futur* », d'après une récente étude EY/ASPIM.

Le 26 octobre dernier, la Banque centrale européenne (BCE) a augmenté ses taux directeurs de 0,75 points pour atteindre 1,5 % — objectif, combattre l'inflation qui atteint 10 % en zone euro. « *Avec la remontée des taux et les incertitudes macroéconomiques, certains actifs deviennent de plus en plus risqués et vont perdre en attractivité, notamment le marché obligataire ou le marché actions. Dans ce contexte, l'immobilier devrait rester une classe d'actifs significative dans les années à venir* », explique

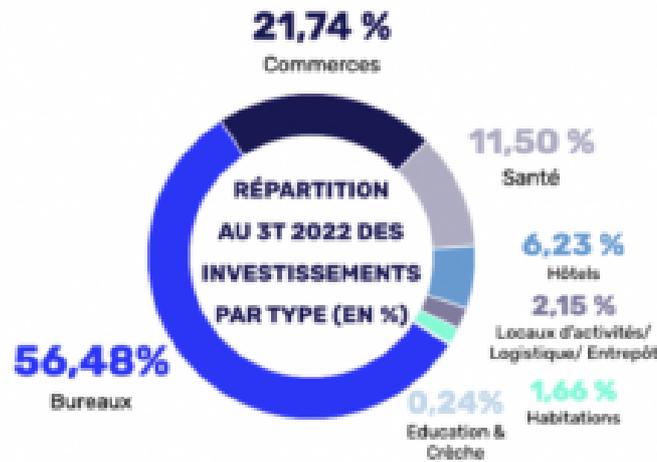


Christian de Boissieu, Professeur émérite à l'université Paris-1 et vice-président du Cercle des économistes.

**Taux de rendement de différents dispositifs en 2021**



Sources : analyses EY, INSEE, ASPIM, FEI



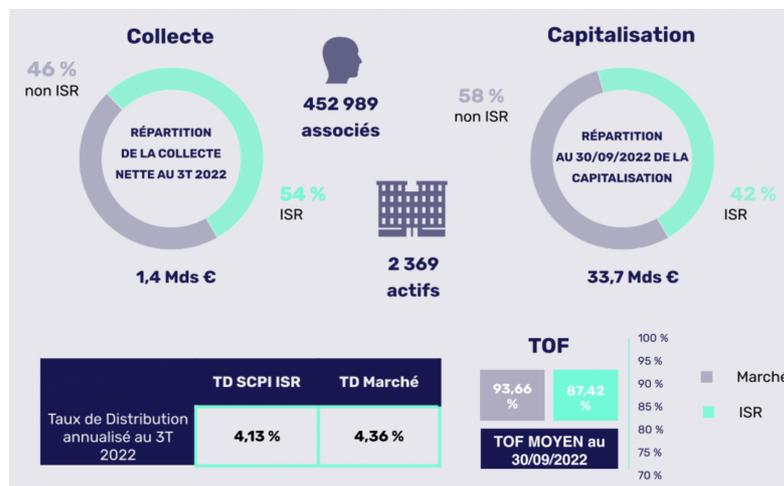
Source : Rock-n-Data  
Des indicateurs au beau fixe

Depuis le 1er janvier 2022, l'ASPIM fait du taux de distribution (TD) l'indicateur principal pour comparer les performances des SCPI. Il se calcule en divisant les acomptes nets de fiscalité étrangère perçus au cours de l'année par le prix de la part d'une SCPI au



1er janvier pour les SCPI à capital variable ; et par le prix moyen de la part de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe. Au T3 2022, les SCPI affichent un TD annualisé de 4,36 % sur la base de distribution au troisième trimestre. Les SCPI Logistique et locaux d'activité arrivent en tête (5,46 %) suivies des SCPI Diversifiées (5,06 %) et des SCPI Hôtels, tourisme et loisirs (4,74 %).

Au 30 septembre 2022, le taux d'occupation financier (TOF) moyen des SCPI dépasse les 93,66 %. Cet indicateur mesure l'attractivité des biens immobiliers dans le portefeuille du fonds. Il indique en creux le pourcentage d'actifs immobiliers vacants — c'est-à-dire sans locataire. Un TOF de 93,66 % signifie que seuls 6,34 % des actifs sont vacants. Plusieurs raisons peuvent expliquer cette situation. Un actif peut être vacant « dans le cadre d'une restructuration destinée à créer de la valeur pour le fonds et les épargnants » relève Rock-n-Data. C'est le cas dans le cadre de travaux ou lors d'une promesse de vente.



« Au 30 septembre 2022, 34 SCPI sont labellisées ISR »

Source : Rock-n-Data

Capture d'écran 07/12/2022

Des SCPI de plus en plus vertes

Cette collecte a permis de réaliser 3,08 milliards d'euros d'acquisition pour une surface totale de 997 000 mètres carrés. Dans cette dynamique d'investissement, les sociétés de gestion se tournent de plus en plus vers l'immobilier responsable. « La plupart des SCPI ont d'ores et déjà établi des stratégies ESG pour concilier respect des normes et performance financière sur la base de fiches de route datées. Une majorité (80 %) de ces structures mentionnent également leur volonté d'agir pour diminuer les émissions de gaz à effet de serre », explique Vincent Cudkowicz, Directeur Général de bienprévoir.fr et Primaliance.