



## Pierre-papier : un bilan 2022 solide



Partager

Immobilier - Après une année 2022 difficile, la collecte des SCPI repart à la hausse et enregistre un montant record. Particulièrement résilient dans cette dernière période de crise, l'immobilier reste solide sur la quasi-totalité de ses segments. Certains d'entre eux tirent leur épingle du jeu et dépassent même les niveaux d'avant la crise. Les explications de Jérémy Schorr, directeur commercial de **Primalliance** et de [bienprevoir.fr](http://bienprevoir.fr).

L'année 2022 a été particulièrement rude pour les investisseurs, plongés dans la tourmente de conditions macroéconomiques défavorables : inflation, Guerre en Ukraine, pénuries, politique zéro-Covid en Chine... Mais cela n'a pas empêché les SCPI d'enregistrer une collecte record de plus de 10 milliards d'euros, preuve de la résilience du secteur immobilier.

Ce dernier a maintenu de bonnes performances pendant la période post-Covid pour la majorité de ses supports, avec des rendements égaux ou supérieurs aux valeurs de 2021. Le taux de distribution moyen est de 4,53 % pour 2022 donc en hausse par rapport à 2021 (moyenne de 4,49 % l'année précédente).

Un secteur dynamique et un rebond des collectes

Des sous-segments ont particulièrement tiré leur épingle du jeu, à l'instar de l'hôtellerie, qui marque une très forte hausse de ses performances au-delà des chiffres d'avant-crise. C'est également le cas pour les SCPI de commerce. La principale raison de cette résilience réside dans la possibilité d'indexer les loyers sur l'inflation afin de la contrer : un mécanisme déterminant dans l'environnement de ces derniers mois.

Autre facteur sécurisant : ces véhicules permettent de verser des dividendes en puisant dans le Report à Nouveau comptable (RAN) et dans les plus-values après la vente de biens qui ont pris de la valeur. Ce sont les SCPI diversifiées qui distribuent aujourd'hui le plus de rendements, contrairement à un immobilier résidentiel en légère baisse, pénalisé par l'encadrement de la hausse des loyers. Les SC et les SCI ont également connu un vif succès auprès des épargnants avec une collecte de 5,4 milliards d'euros en 2022.

Leur poids dans la collecte globale de l'immobilier non coté ne cesse d'augmenter



depuis 2019. Elles ont pour avantages une faible volatilité ainsi qu'un important degré de diversification, et des frais de souscription moins élevés que les SCPI (autour de 2 %). Les rendements offerts sont attractifs, 3,7 % en 2022 selon l'Aspim. Il n'est donc pas surprenant que le marché se montre très dynamique, avec l'émergence de 6 nouvelles SCPI et de quelques nouvelles SCI en 2022 et d'une foule d'acteurs en ébullition. Pas de craintes sur les valorisations

Les SCPI ne devraient pas subir de baisse en termes de valorisation. En effet, le prix de la part doit se trouver dans une fourchette de -10 % à + 10 % par rapport à la valeur de reconstitution. Les SCPI sont souvent sous-évaluées, ce qui signifie qu'elles ont un matelas de sécurité contrairement à de l'immobilier en direct. Nous pouvons d'ailleurs souligner que malgré le contexte mouvementé de 2022, que parmi la centaine de SCPI disponible, 25 d'entre elles ont augmenté leur prix de part en 2022.

Les experts du secteur ont tendance à effectuer des classements avec le rendement pour seul critère, mais il convient plutôt d'évaluer la durabilité de la performance. Rappelons à cet effet qu'un placement en SCPI se conserve en moyenne 22 ans en France. Il paraît alors pertinent de consulter d'autres composantes du rendement, et notamment si ce dernier provient d'un résultat couvrant — soit des loyers perçus — ou d'un décaissement sur réserves.

De même, la maturité des crédits amortissables et *in fine* revêt une importance cruciale pour anticiper les coûts du financement en fonction des taux. Les crédits de long-terme sont ainsi à favoriser, dans l'espoir que la situation inflationniste se résorbe d'ici-là. Des perspectives sereines pour 2023

La hausse des taux bride les investisseurs qui appuyaient leur modèle sur l'effet de levier, et neutralise ainsi une part de la concurrence sur les marchés. Cette dynamique devrait permettre aux autres sociétés de gestion de poursuivre leur croissance et d'offrir de meilleurs taux de rendements. Cela devrait être particulièrement vrai pour les nouvelles SCPI, dont la faible capitalisation valorise plus directement la croissance.

Et sinon pour les passoires thermiques, sujet spécifique que nombre de sociétés ont déjà écarté, l'actualité réglementaire ne laisse pas entrevoir de changement majeur dans les conditions de marché. Un gage de stabilité pour se projeter dans la suite de l'année.

