

AVIS D'EXPERT

Daniel WHILE, Directeur Recherche & Stratégie d'Euryale

SCPI, la nouvelle donne du marché

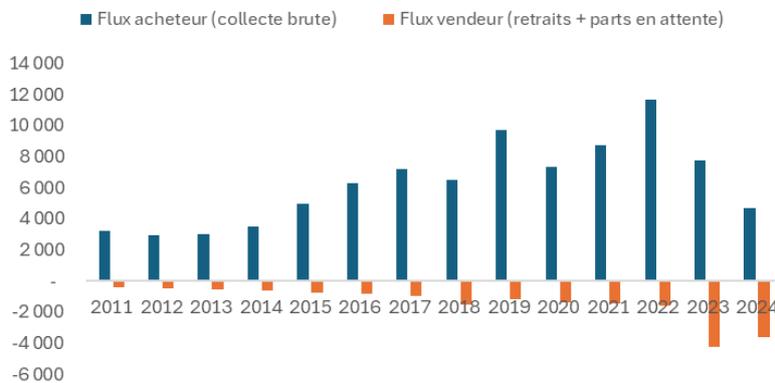
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Collecte et liquidité

Avec une collecte brute à 4,7 Mds €*, le secteur renoue avec des niveaux de collecte inférieurs aux années 2016-2022 mais en ligne avec les années 2014-2015. Alors que l'assurance-vie réduit son exposition à l'immobilier et que les taux d'intérêt sont moins favorables à l'acquisition de parts à crédit, dans un contexte où les marchés financiers battent des records, on peut considérer qu'il s'agit d'une bonne performance du secteur, qui dénote un goût constant des épargnants pour le véhicule SCPI. La SCPI reste, de loin, le meilleur outil pour attirer des capitaux en immobilier.

Ce constat doit être nuancé à deux niveaux. D'une part, le flux sortant (les associés qui demandent le retrait de leurs parts, y compris les parts en attente) est d'un niveau élevé en regard du flux entrant (les associés qui acquièrent des parts, i.e. la collecte brute). Il y a donc simultanément attractivité et/ou fuite des capitaux, selon les fonds et les sociétés de gestion. D'autre part, la collecte est monopolisée par les sociétés de gestion qui sont parvenues à maintenir la valeur de part de leurs principales SCPI. Cette variable reste un élément de fragilité du secteur, même si la baisse des taux directeurs devrait progressivement avoir pour effet de relâcher la pression sur les valeurs d'actifs.

Flux acheteur et vendeur sur le marché des SCPI,
en millions €, source : ASPIM



Performance

Le taux de distribution moyen du secteur est de 4,72% en 2024* et l'évolution moyenne de la valeur de part est négative à -4,50%*. La lecture des performances est brouillée par les fortes divergences entre 3 groupes de SCPI :

- Les SCPI dont le prix de part a baissé, parfois dans des proportions « à deux chiffres ». Ces SCPI ont généralement en commun d'être exposées à des actifs de bureaux de grande taille, acquis durant les années de taux bas et commercialisées largement via les contrats d'assurance-vie. Elles ont subi de plein fouet les effets de la hausse brutale des taux directeurs en 2022-2023.
- Les SCPI dont le patrimoine a été constitué depuis la hausse des taux, qui emmagasinent des rendements élevés. Dans ce groupe, on trouve des SCPI de 3-4 ans et aussi des SCPI nouvellement créées (18 créations de SCPI en 2024) et qui se définissent généralement comme opportunistes.
- Les SCPI matures, mais qui sont parvenues à maintenir leur valeur de part. Le marché a généralement renouvelé sa confiance à ces SCPI résilientes.

* Source : ASPIM

Compte tenu de la divergence entre ces 3 groupes, la performance moyenne du secteur a moins de signification en 2024. En outre, c'est à l'aune du track record des SCPI et des Sociétés de Gestion que les conseillers en gestion de patrimoine feront leur choix, plutôt que sur le rendement des premières années. Sur les 10 premiers collecteurs en 2024 parmi les sociétés de gestion, 7 ont été créées avant 2015.

Perspectives

Le marché des SCPI reste dans un moment « de transition » entre une période de taux bas propice à une collecte massive et une période de taux plus élevés où l'immobilier sera en compétition avec des produits financiers « alternatifs » en plein essor (structurés, cryptos, private equity etc.). En outre, la hiérarchie des acteurs, du moins en termes de collecte, se modifie sensiblement.

Dans ce contexte de transformation, Euryale entend maintenir le cap de la thématique santé ; seule classe d'actifs à traverser à la fois la crise du Covid puis la hausse des taux directeurs sans effondrement de sa valeur. L'immobilier de santé a prouvé sa résilience, fondée sur une structure de baux longs et une activité portée par des besoins démographiques avérés. Face au bousculement des acteurs et des certitudes, la proposition de valeur d'Euryale est avant tout de constituer la brique défensive d'une allocation diversifiée en complément de la brique opportuniste.

Information sur les risques

Investir en SCPI comporte un risque de perte en capital. Il s'agit d'un investissement de long terme pour lequel la liquidité peut être limitée et dont le capital et les revenus ne sont pas garantis. La SCPI est soumise à d'autres risques tels que notamment le risque de change, de durabilité et le risque lié à une gestion discrétionnaire. Ceci est une communication publicitaire. Pour prendre connaissance des risques veuillez consulter le DIC et la note d'information de la SCPI disponibles sur le site Internet d'Euryale : <https://www.euryale-am.fr/nos-solutions/pierval-sante/>, avant de prendre toute décision d'investissement

Rappel des définitions : La **Collecte Brute** correspond au montant cumulé des émissions et des achats de parts.

A propos d'Euryale

Créée en 2009, Euryale est une société de gestion de portefeuille d'actifs immobiliers

Premier acteur à s'être positionné sur l'immobilier de santé, Euryale est l'un des principaux investisseurs mondiaux sur le secteur de la santé, avec une capitalisation de 3,3 milliards d'euros. Ses 258 actifs ciblent essentiellement le secteur de la santé (établissements d'hébergement pour personnes âgées et handicapées, cliniques, maisons médicales, laboratoires, actifs liés à la recherche, au « Life Sciences »...) et sont répartis à travers neuf pays (France, Royaume Uni, Allemagne, Italie, péninsule ibérique, Canada...).*

Euryale gère la SCPI Pierval Santé, labellisée ISR en 2023, et la SC Trajectoire Santé. A travers ses deux véhicules - les premiers à être des fonds de partage, au bénéfice de l'Institut du Cerveau- la société privilégie une approche patrimoniale à la fois créatrice de valeur et à impact sociétal positif, tout en intégrant les enjeux ESG dans l'ensemble de ses processus d'investissement et de gestion.

Le don effectué par les fonds ne peut donner lieu à réduction d'impôt ni pour les fonds, ni pour les investisseurs. L'attribution du label ISR ne garantit pas les performances du fonds.

La SCPI reste soumise au risque de durabilité tels que : les risques physiques liés à un événement climatique extrême, risques de transition liés au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction, risques liés à la réglementation environnementale qui conduirait la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte. Les dépenses induites par la survenance d'un risque en matière de durabilité pourraient, le cas échéant, diminuer les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement.

* Source : Knight Frank Global Healthcare Report Nov 2023

La SC Trajectoire Santé est réservée à la souscription à des clients professionnels tels que décrits aux articles L533-16 et D533-11 du code monétaire et financier, et est destinée dans ce cadre à être notamment un support de contrats d'assurance-vie en unités de compte.



Contact Presse **Galivel & Associés**

Tiphany Rouaud – Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>