

LA GAZETTE DE L'AGENCE

PELTIER-RÉGENT IMMOBILIER & PATRIMOINE

CONSEILLERS EN GESTION DE PATRIMOINE ET EN
IMMOBILIER À SAINT-RAPHAËL

**Nos honoraires : 4%
3% pour tout mandat exclusif**



Anaïs et Geoffroy, diplômés Notaire, conseillers en gestion de patrimoine, et en immobilier dans votre ville, vous souhaitent une bonne lecture !

L'ACTUALITE DES SCPI



Cet été, la presse écrite et les réseaux sociaux se sont passionnés pour les SCPI, mais pas forcément pour les bonnes raisons.

Loin de la dramaturgie médiatique, il nous semble nécessaire de prendre de la hauteur et de commenter cette actualité de façon plus factuelle, afin de mieux informer, voire rassurer, les nombreux particuliers qui ont investi dans ce véhicule patrimonial.

Aujourd'hui, il n'a échappé à personne que le contexte macro-économique a changé : les marchés immobiliers en ont été diversement impactés.

Le marché du neuf est à l'arrêt, l'ancien est grippé et la pierre « papier » commence à tousser dans certains secteurs géographiques (Ile de France) et d'activités (les bureaux).

Qu'en est-il exactement pour les SCPI ? Des baisses ont été opérées sur la valeur des parts de certaines SCPI. Certains annoncent que cette baisse reflèterait un mouvement plus important et généralisé...

Effectivement, les SCPI ont l'obligation réglementaire d'avoir un prix de part cohérent avec leur « vraie valeur » (valeur de reconstitution), avec une tolérance de + ou - 10 %.

Prix de la part < à la valeur de reconstitution = décote

Prix de la part > à la valeur de reconstitution = surcote.

Toutes les SCPI concernées par la baisse avaient une stratégie d'investissement majoritairement focalisée sur l'activité de bureaux à Paris et en Ile de France. Ces actifs, notamment les très grands immeubles (> 50 M€), un peu anciens et n'intégrant pas les critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance), sont les premiers à encaisser lourdement la baisse du marché immobilier.

Il y a deux composants à prendre en compte concernant la revalorisation du prix de la part :

- La baisse réelle du patrimoine de la SCPI,
- Et la position de la SCPI dans le tunnel + 10 / - 10 %

Si on observe leur valeur de reconstitution des années précédentes (la fameuse « vraie valeur » de la SCPI), elles prédisaient déjà une baisse du prix de leur part puisque ces SCPI affichaient déjà une surcote qui n'était plus tenable, avec ou sans crise immobilière.

Les SCPI ayant procédé à une baisse du prix de leur part avaient une rentabilité inférieure à la rentabilité moyenne des SCPI françaises (taux moyen de distribution en 2022 = 4,53%) : en gros, leur rentabilité locative était largement en dessous de la moyenne, et ce, depuis plusieurs années.

Mais toutes les SCPI ne seront pas logées à la même enseigne ! L'immobilier commercial, logistique ou l'hôtellerie sont beaucoup moins concernés par une baisse de valorisation. On l'aura compris, les SCPI diversifiées s'en sortent beaucoup mieux. Celles notamment qui ont investi dans différents marchés européens, ou dans l'immobilier de secteurs d'activités qui ont le vent en poupe (e-commerce,...).

Quoiqu'il en soit, la baisse du prix de la part n'est pas une fatalité : elle peut même être vue comme une opportunité, car n'oublions pas que le pendant de la baisse du prix des parts, est la hausse des rendements.

Beaucoup de SCPI n'ont pas prévu de baisse du prix de leur part, alors même que l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) leur a demandé de faire un point au 30 juin dernier. Ceci est le fait de leur qualité de gestion et de leur stratégie prudentielle.

Sans avoir de boule de cristal, cette « crise » permettra encore une fois de séparer le bon grain de l'ivraie.

CONTACTEZ-NOUS, NOUS NOUS OCCUPONS DU RESTE !

POUR ACCÉDER À NOS RESEAUX SOCIAUX, NOTRE SITE INTERNET
ET NOTRE GUIDE GRATUIT "COMMENT VENDRE SON BIEN SANS NÉGOCIER SON PRIX"

Flashez ici



RENTRÉE IMMOBILIÈRE : QUELLES PERSPECTIVES ?

Une chute des transactions de 15%

Selon les prévisions de la Fnaim, l'année 2023 devrait passer sous la barre du million de transactions, pour atteindre environ 950 000 ventes sur l'année. « C'est une baisse de 15 % par rapport à 2022, soit la plus forte enregistrée sur douze mois par le secteur depuis le milieu des années 1990, a déploré Loïc Cantin, président de la Fnaim. Et ce retournement du marché risque de se poursuivre en 2023. »

Dans son sillage, les défaillances d'agences immobilières se sont multipliées. Selon un rapport d'Altarès, elles ont progressé de 84 % par rapport à la même période de 2022 : entre mai 2022 et avril 2023, 528 agences ont fermé ou ont été placées en redressement.



Une chute de 20% de la capacité d'emprunt

Les principales raisons de ce revirement sont bien connues : « L'effet de l'inflation de ces derniers mois et les difficultés croissantes dans l'accès au crédit immobilier [pour cause de remontée des taux, qui devraient se poursuivre dans les semaines qui viennent pour atteindre, fin 2023, les 4 %, NDLR] se font clairement ressentir sur le nombre de transactions », a justifié le président de la Fnaim.

Avant d'ajouter : « Il faut réaliser qu'entre janvier 2022 et mai 2023, les emprunteurs ont vu leur capacité d'emprunt chuter de 20 %, ce qui représente en moyenne une perte de pouvoir d'achat de 40 000 euros. »

Sur le terrain des prix de l'immobilier, s'ils restent en hausse de 2,9 % sur un an (après +6,3 % en juin 2022), la chute est bien réelle sur la période mars-avril-mai 2023, soit un recul de 1 % par rapport à la même période de 2022 - certaines zones géographiques, à l'image de Paris, subissent une baisse plus forte encore, alors que les bords de mer affichent une meilleure résistance.

« Cette contraction des prix de l'immobilier en France se poursuivra dans les semaines et mois à venir, a tablé Loïc Cantin. Sur l'ensemble de l'année 2023, ils devraient chuter d'environ 5 %, mais en réalité de 10 % si l'on conjugue cette baisse à l'inflation. »

CONTACTEZ-NOUS POUR VOS PROJETS IMMOBILIERS ET PATRIMONIAUX !



Anaïs : 06.69.02.25.66 / Geoffroy : 06.31.95.80.17

agence@pr-immobilier.fr

patrimoine@pr-immobilier.fr



www.pr-immobilier.fr



@peltierregentimmobilier



peltier.regent.immobilier

Nous vous retrouverons au mois de novembre pour notre prochain numéro !

Vous êtes commerçant, artisan, et vous souhaitez apparaître gratuitement dans notre gazette ? Contactez-nous !

SAS immatriculée au RCS de Fréjus n°902816560 - n° Orias 23003233

Ne pas jeter sur la voie publique - imprimé sur papier 100% recyclé

