

# MY SWEET IMMO

Accueil » Actualités » Investir / Financer » investissement locatif » Bilan SCPI du 3e trimestre 2022 : Une collecte et un rendement records

## Bilan SCPI du 3e trimestre 2022 : Une collecte et un rendement records

Placement "refuge" contre l'inflation et l'instabilité des marchés financiers, le Taux de Distribution moyen annualisé constaté sur les 9 premiers mois atteint désormais les 4,26%



Temps de lecture estimé : 7 min

Les SCPI ne seraient-elles pas en train de conquérir l'épargne des Français, tel un nouveau monde ? En témoigne la collecte 2022 qui atteindra certainement un nouveau record catalysée par un rendement aux propriétés inaltérables. **France SCPI** Fait le point.

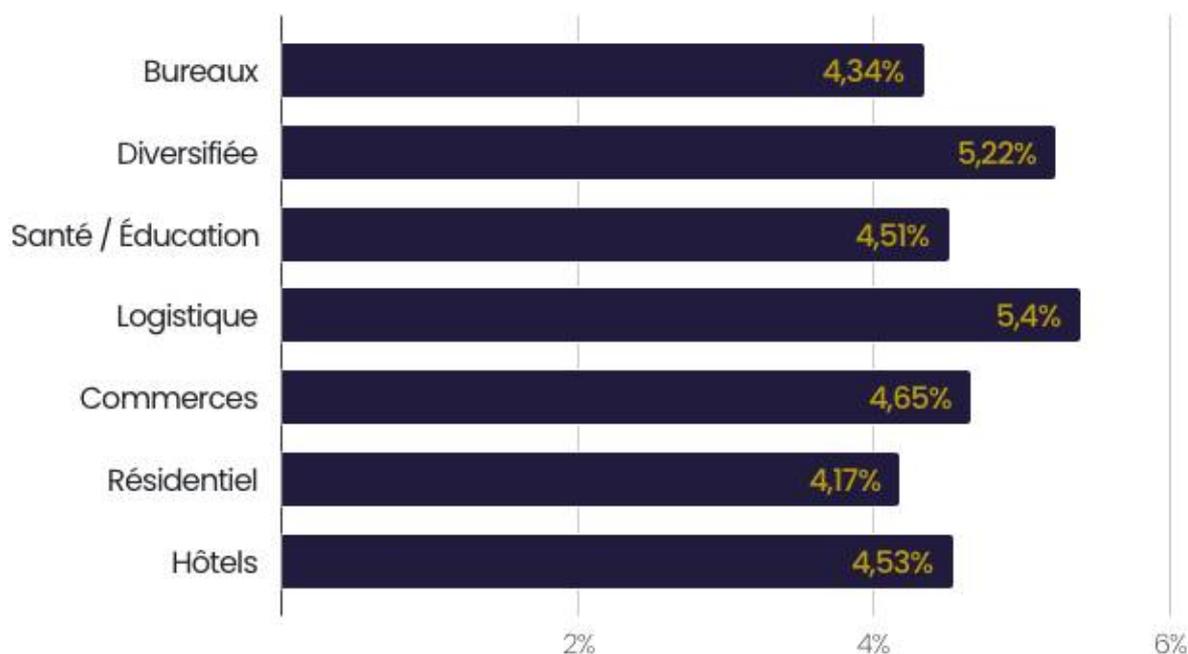
### L'inaltérable rendement des SCPI

**Trimestre après trimestre**, les SCPI réitèrent leur exploit en démontrant qu'elles sont finalement peu impactées par les événements géopolitiques et la forte période d'inflation que nous traversons.

Le Taux de Distribution moyen annualisé constaté sur les 9 premiers mois atteint désormais les **4.26%** (vs. 4.2% pour le premier semestre 2022). Cette performance oblige

une fois de plus, les anti pierre-papier à admettre la grande résilience des Sociétés Civiles de Placement Immobilier.

Pour ces 9 premiers mois de l'année 2022, la performance va même au-delà de celle affichée pour la même période en 2021. Ainsi, au 30 septembre 2021, le TD annualisé était de 4,2%. Ces 9 premiers mois nous confirment l'hypothèse d'un taux de distribution équivalent, voire supérieur à celui de 2021. Le TD moyen 2022 pourrait ainsi dépasser les 4,5% annuels. Les gérants de SCPI ont en effet pris pour habitude de servir un dividende modeste à chaque trimestre et réajuster à la hausse le dernier versement, à condition que l'année se soit correctement déroulée.



## TAUX DE DISTRIBUTION 2022 PAR TYPOLOGIE DE SCPI

Annualisé et basé sur les 3 premiers trimestres - Source : France SCPI

### Quelle typologie de SCPI rapporte le plus ?

Sans surprise, ce sont à nouveau les véhicules dédiés à la **logistique et aux locaux d'activité** qui viennent booster le rendement de la pierre papier avec un TD moyen annualisé de 5,4%. Ces acteurs SCPI se rendent toutefois compte que la profondeur du marché français pour ce type d'actifs peut être réduite et ouvrent désormais leurs terrains de chasse à l'Europe pour saisir de nouvelles opportunités d'investissement à haut rendement.

Toujours sur le podium des meilleurs rendements, les **SCPI diversifiées** affichent un taux de distribution annualisé supérieur à 5,2%. À l'image d'un patrimoine composé de plusieurs typologies d'actifs, ces SCPI peuvent aller chercher la performance où elle se trouve, proposant ainsi un équilibre rendement / risque très attractif pour les investisseurs.

Les SCPI de commerces sont quant à elles particulièrement constantes depuis le début de l'année. La nouvelle cohabitation entre l'e-commerce et la vente en magasin leur permet de réaliser une distribution de 4,6%, soit une progression de presque 7% par rapport à 2021.

La typologie de SCPI la plus défensive, à savoir les bureaux, affiche quant à elle, un rendement modéré de 4,34% dont elle n'a pas à rougir.

Enfin, ce 3ème trimestre signe le retour officiel des **SCPI spécialisées dans l'hôtellerie**. Après deux années mécaniquement compliquées, ces SCPI dédiées au tourisme servent désormais un rendement de 4,53% supérieur à la moyenne des SCPI, soit une nette progression de 52%. Cette évolution s'explique notamment par le taux d'occupation de leur patrimoine désormais proche des 100%. Celles-ci retrouvent donc peu à peu leur place dans le paysage des SCPI et redeviennent une manière de diversifier son portefeuille tout en dynamisant son rendement, exactement comme en 2019.

## Services My Sweet'Immo

COMBIEN PUIS-JE EMPRUNTER ?

QUELLE RÉDUCTION D'IMPÔT AVEC LA LOI PINEL ?

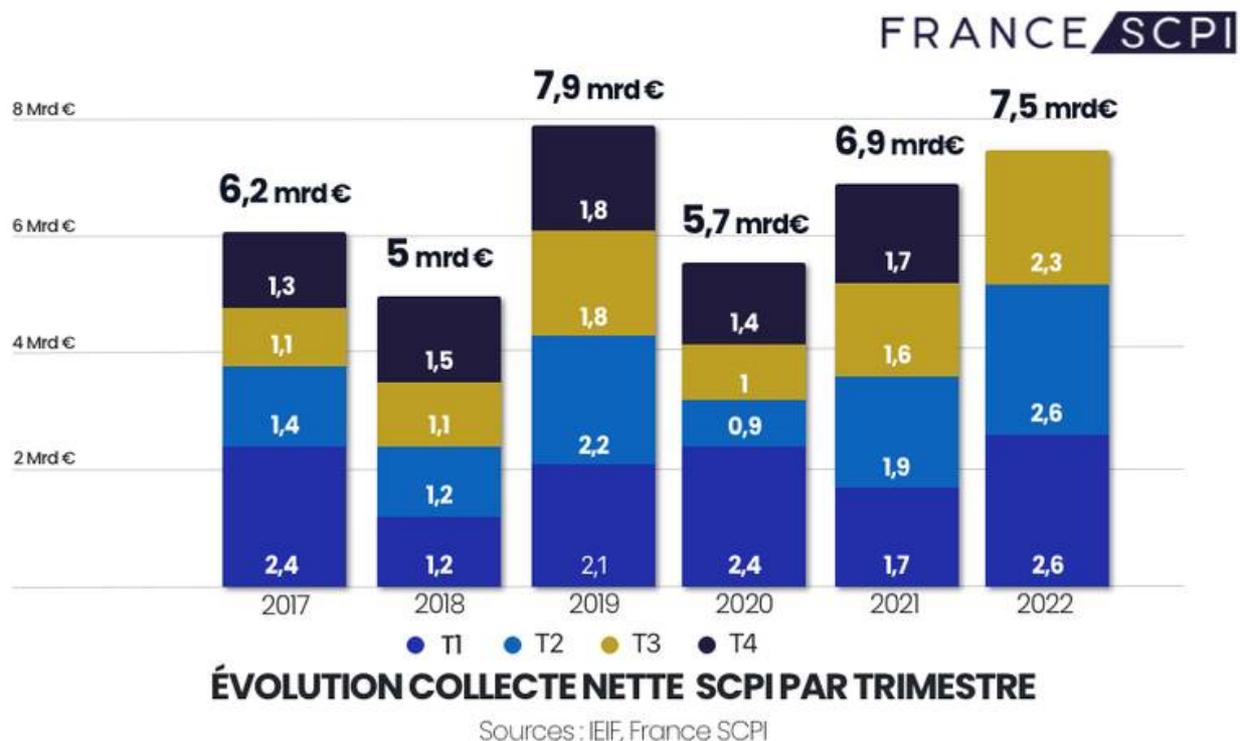
TÉLÉCHARGEZ LE GUIDE COMPLET DE LA LOI PINEL

ESTIMATION DE PRIX : COMBIEN VAUT MON BIEN ?

À l'inverse et sans que cela ne soit dramatique, les SCPI liées à la santé et celles qualifiées de résidentielles, encore très prisées l'année dernière, affichent des variations négatives. Elles servent respectivement des **taux de distribution** de 4,51% et 4,17% pour ces 9 premiers mois de 2022.

## La collecte record des SCPI

Du point de vue de leur collecte, les SCPI affichent également des performances remarquables au 3<sup>ème</sup> trimestre. Bien qu'il s'agisse d'un trimestre historiquement reconnu pour capter moins de capitaux, la pierre papier a en effet collecté 2,3 milliards d'euros, soit 7,5 milliards d'euros cumulés sur les 9 premiers mois de l'année. Ce montant dépasse d'ores et déjà la totalité de la collecte réalisée en 2021 et se rapproche du record "pré-covid" établi en 2019 avec 7,9 milliards d'euros. À ce stade, 2022 pourrait être l'année qui voit sa collecte s'envoler.



## Les SCPI séduisent les épargnants

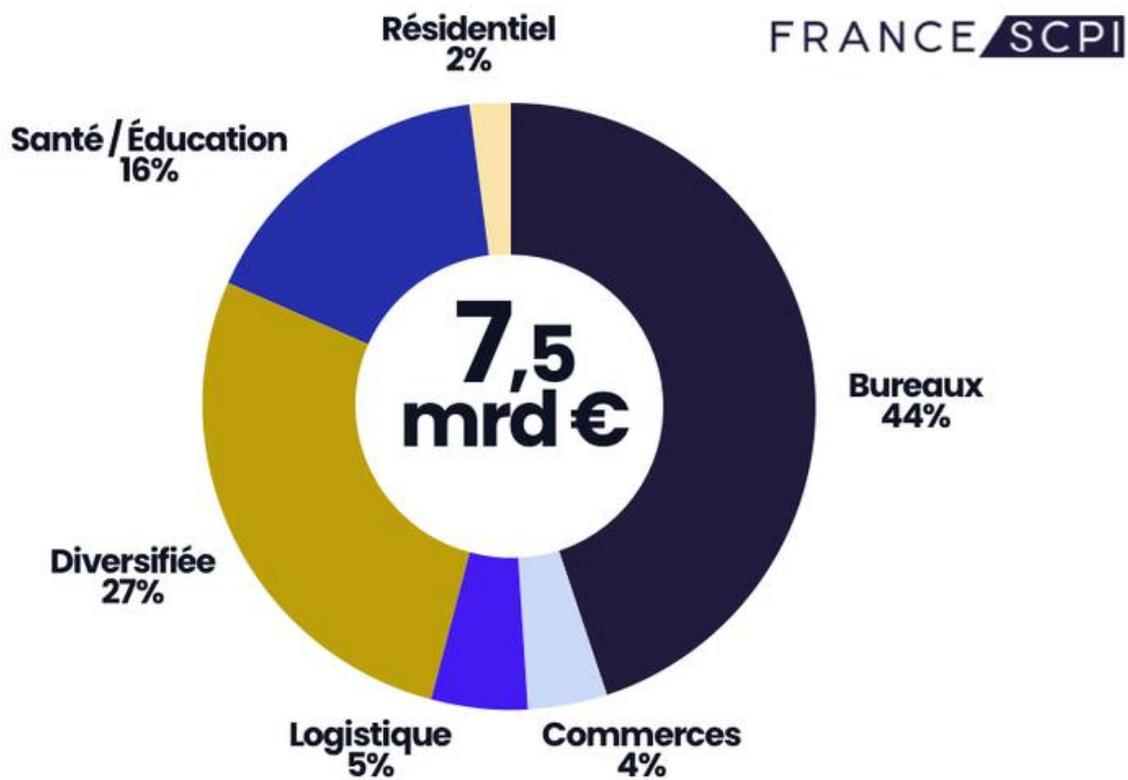
Ainsi les épargnants sont de plus en plus nombreux à se tourner vers la pierre papier, à mi-chemin entre l'immobilier et le financier, pour plusieurs raisons :

- 1. L'état du risque et de l'inflation.** Le goût du risque des investisseurs trouve sa limite dans la grande nervosité des marchés financiers, mais se heurte à l'opposé, aux faibles rendements des placements sans risque bien en-deçà de l'inflation. Les épargnants français favorisent donc des placements offrant un meilleur équilibre rendement / risque et souhaitent donc se positionner sur des placements rassurants et tangibles, comme le sont les SCPI.
- 2. L'épargne covid** accumulée pendant la période du même nom n'est probablement toujours pas dépensée. Le Conseil d'Analyse Économique (CAE) n'avait toujours pas identifié en mars 2022 de comportement de désépargne de la part des français. Cet excès d'épargne a probablement contribué à la collecte des SCPI.

3. **La hausse des taux** ne constitue pas encore un frein au financement des SCPI à crédit. Vecteur important de l'investissement, on pouvait imaginer que cette hausse des taux ralentirait l'afflux d'épargne vers la pierre papier mais l'effet de levier du crédit semble encore pertinent. Nous assisterons probablement à un ralentissement de la collecte lié aux taux au 1er semestre 2023.

## Les SCPI : un placement refuge

Pour résumer, le contexte économique a sans doute favorisé la concentration de collecte sur les SCPI, identifiées par les français comme un **placement "refuge" contre l'inflation et l'instabilité des marchés financiers**. Par ailleurs, la hausse généralisée des prix ne constitue en rien un frein pour les SCPI puisque leurs loyers sont en partie indexés sur l'inflation.



### RÉPARTITION COLLECTE NETTE PAR TYPOLOGIE DE SCPI

Cumul 2022 (du 01/01 au 30/09/2022) - Source : France SCPI

Concernant la répartition de la collecte par typologie d'actifs, ce sont à nouveau les **SCPI à prépondérance de bureaux** qui captent la majeure partie des flux du 3ème trimestre, mais aussi sur le cumul de l'année (44%). Avec la menace du télétravail désormais oubliée, cette tendance répond au besoin des épargnants de s'orienter vers des actifs défensifs dont les rendements sont réguliers.

De leur côté, les SCPI diversifiées captent 27% des flux investis depuis le début de l'année. On constate d'ailleurs une progression de 7% entre la collecte du 1<sup>er</sup> semestre et celle du 3<sup>ème</sup> trimestre (27% au S1 contre 29% au T3) qui démontre un intérêt en progression pour ce type de véhicule. Elles ont en effet l'avantage de servir un meilleur rendement que les SCPI de bureaux et de constituer une bonne source de diversification au sein d'un patrimoine existant.

Les véhicules dédiés à la **santé et l'éducation** sont quant à eux restés constants depuis le début de l'année en concentrant 16% de la collecte totale. L'engouement constaté pendant la crise sanitaire s'est en effet amoindri depuis la crise de confiance avec les exploitants d'EHPAD.

De même, les SCPI dédiées à la logistique, aux commerces et au résidentiel restent très constantes : elles concentrent respectivement 5%, 4% et 2% de la collecte depuis le 01/01/22. Ces typologies d'actifs permettent aux investisseurs de diversifier leur patrimoine tout en dynamisant le rendement obtenu.

Enfin, si les SCPI d'hôtellerie versent de nouveau des rendements équivalents à la période pré-covid, les épargnants ont encore quelques réticences à l'idée d'y investir. Ces SCPI ont en effet capté moins d'un pourcent de la collecte totale du 3<sup>ème</sup> trimestre. La fin de la crise sanitaire et leur taux de distribution supérieur à 4,5 devraient rassurer les investisseurs et permettre d'accélérer la collecte dans les mois à venir.

## ARTICLES RECOMMANDÉS



Fort rendement et collecte en hausse, le 2ème trimestre montre toute la force et la résilience des SCPI



Placement immobilier : Rendement solide mais collecte en chute libre pour les SCPI



2019 : Record de collecte historique et rendement moyen en hausse pour les SCPI !



Paul Bourdois (France SCPI) : SCPI, le bilan du 1er trimestre 2022