

LETTRE D'INFORMATION

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DE LA PIERRE PAPIER

L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier a publié les statistiques des SCI au premier semestre 2023.

La performance moyenne annuelle (YTD) des SCI est négative à -1.07 % au 30 juin 2023.

Cette baisse est liée en partie à la hausse des taux en effet depuis juillet 2022, la Banque Centrale Européenne (BCE) a relevé sept fois ses taux directeurs et notamment son taux de refinancement, afin de limiter l'inflation (évaluée à 5,2 % en 2022, selon l'Insee).

Ce qui a eu pour effet d'augmenter le coût auquel les banques achètent l'argent qu'elles prêtent. Coût qu'elles ont répercuté sur leurs taux de crédit, en les augmentant. Le taux de crédit moyen est passé de 1,07 % en janvier 2022 à 3,28 % en mai 2023, selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA, avec une remontée à partir de mars 2022. En juin 2023, avec un taux moyen à 3,65 % sur 20 ans.

Dans ce contexte de baisse du marché immobilier, certains épargnants ont fait le choix de vendre leur immobilier. Au sein de leurs contrats d'assurance-vie, cela se traduit par un arbitrage sortant sur cette unité de compte. L'assureur est tenu d'exécuter la demande d'arbitrage sous les délais habituels. La liquidité des parts de SCI est du ressort des assureurs et non pas du gestionnaire de la SCI. C'est pourquoi en cas de demandes massives d'arbitrages sortant de la SCI, les assureurs pourraient se retrouver à devoir revendre leurs parts poussant ainsi le gestionnaire à céder ses actifs afin d'assurer la liquidité de ses parts. Les ventes massives auront comme impacts d'accentuer la baisse de la valeur de la part.

En prenant un exemple précis sur la SCI Capimmo, le gestionnaire Primonial REIM a informé ses partenaires assureurs qu'elle ne serait plus dans la capacité de leur assurer la liquidité de sa SCI au-delà d'un milliard d'euros de retraits. Au 31/08/2023 les arbitrages ont dépassé les 600 Millions.

Aussi dans notre rôle de conseiller nous avons jugé important de rappeler les points suivants :

Votre Horizon d'investissement : Les SCI/ SCPI sont des investissements à long terme, il est généralement recommandé de les conserver pendant plusieurs années pour bénéficier de leur potentiel de rendement. Si vous avez un horizon d'investissement à court terme et/ou que vous avez déjà atteint vos objectifs, la vente des SCI / SCPI est conseillée.

Votre Tolérance au risque : Les SCI / SCPI sont des investissements immobiliers et sont donc soumises aux fluctuations du marché immobilier. Si vous êtes prêt à accepter les fluctuations et les risques liés au bien, vous devez conserver la SCPI. En revanche, si vous souhaitez réduire votre exposition au marché immobilier, alors la vente des SCPI est conseillée. Il faut donc avoir un raisonnement global sur la cette classe d'actif, (% de votre épargne ?) Il est important de noter que prévoir l'évolution du marché immobilier est difficile et que les cycles immobiliers peuvent être longs. Certaines tendances comme la hausse des taux d'emprunts peuvent affecter certaines SCPI. Il existe d'autres facteurs comme les vacances locatives. Il faut donc regarder dans le détail le rapport de gestion des SCI/SCPI.

Nous nous tenons à votre disposition pour renseignement complémentaire.



MV PATRIMOINE

UNE ÉQUIPE DÉDIÉE À VOS
BESOINS

WWW.MVPATRIMOINE.FR
WWW.MVPATRIMOINE.IMMO
WWW.ASSEMBLE-IMMO.FR

04 76 63 83 83

