

← Retour

Les fonds de nos partenaires



## LF Grand Paris Patrimoine : comment expliquer la baisse du prix de part ? Avec Christophe Inizan, Guillaume Allard (La Française) et Vincent Danis (Savinianne)

Pierre Papier

Publié le 24 Sept. 2024

Une annonce a secoué le monde des SCPI : la baisse de plus de 17 % du prix de part de LF Grand Paris Patrimoine. Une première pour La Française que l'on pensait épargnée jusqu'ici par la correction sur le marché de l'immobilier.

Pourquoi cet ajustement ? Quelles conséquences pour les souscripteurs ? Christophe Inizan, Directeur Commercial Immobilier Retail France La Française et Guillaume Allard directeur général adjoint de la Française REM répondent aux questions de Vincent Danis, Président du cabinet Savinianne.

### SCPI résiliente : Pourquoi une baisse malgré de bons indicateurs en 2024 ?

**Vincent Danis : Pourquoi cette baisse sur une SCPI qui, jusqu'alors, avait été présentée comme très résiliente et qui, en 2024, semble se porter plutôt bien, avec un taux d'occupation financier à 95 % stable, et puis neuf mois de réserve, ce qui est assez rare dans l'univers des SCPI ?**

Guillaume ALLARD : Déjà, il y a un contexte de marché qui s'impose. Pour faire les grandes lignes, un environnement au 30 juin qui était très incertain, post-dissolution, dégradation de la note financière de la France et une grosse volatilité sur l'OAT. À cela s'ajoute un environnement immobilier sur le segment du Grand Paris très stressé avec moins 60 % de volume d'investissement.

Ce contexte incertain a conduit les experts à plus de prudence et sur nos expertises ça se traduit par moins 7 %. Le timing est important. On a résisté, ça a été souligné jusqu'à présent, parce qu'on bénéficiait d'amortisseurs historiques sur un positionnement stratégiquement prudent de la fixation de prix de part. On a encaissé la première lame de baisse des valeurs en 2023. Là, cette deuxième vague, finalement, avec l'effet de levier de la SCPI, nous a fait sortir des bandes réglementaires et on a repositionné le prix de part à la valeur du patrimoine, donc à la valeur de reconstitution.

des banques centrales ce qui permettrait de reconstruire des primes de risque cohérentes entre les classes d'actifs et donc de redonner une bouffée d'oxygène à l'immobilier et au SCPI en particulier, qui aurait permis de ne pas être contraint de baisser le prix de part avec des expertises qui se seraient tenues dans cet environnement-là. Le scénario central ne s'est pas déroulé comme prévu, les banques centrales n'ont bougé qu'en période européenne. Elles sont arrivées plus tard, et ça a commencé timidement, d'accord. Et donc voilà, on paye aujourd'hui le décalage de ces actions des banques centrales.

**VT : Christophe, peut-être quelque chose à ajouter ?**

Christophe INIZAN : Oui, un point pour prendre un peu de hauteur, c'est-à-dire qu'on voit bien qu'il y a trois niveaux, trois phénomènes qui se cumulent, c'est-à-dire qu'il y a la macro qui effectivement a été impactée, il y a le marché de l'immobilier en tant que tel, bien évidemment qui lui-même corrige l'avantage, et puis il y a la SCPI à son niveau qui a des particularités qui font qu'on en arrive à cette situation.

## Pourquoi une forte baisse isolée dans un marché stable ?

**VD : Pour autant, les autres SCPI où vous avez maintenu leur prix de souscription, entre valeur de reconstitution et valeur de reconstitution plus 10, alors que c'est le même marché immobilier d'une certaine manière. Pourquoi autant de baisse sur celle-là ?**

GA : Je vais prendre la question. L'environnement de taux qui est à l'origine des baisses immobilières, on sent qu'il est en train d'entrer dans un nouveau monde avec les actions très concrètes et imminentes des banques centrales. Ces actions permettent de repositionner de manière cohérente les courbes de taux au profit des parties longues, ce qui favorise l'immobilier. Et on n'a pas voulu sur-réagir, encore une fois, à un environnement et à un calendrier d'expertise des immeubles au 30 juin qui était très adverse pour l'immobilier. Mais oui, en toute transparence, il faut attendre que ces actions se concrétisent, puisqu'on a eu beaucoup de discours des banques centrales qui ne se sont jusqu'à présent pas concrétisés. Donc il faut ces actions concrètes. On a cette période d'incertitude jusqu'à la fin d'année. Il va falloir être prudent sur ces segments-là, mais on pense que les effets des banques centrales permettront une stabilité des valeurs et de ne pas avoir à baisser.

**VT : Contagions ou pas aux autres pays de la française ?**

Cl : Je me permets de redire que l'entièreté des marchés du bureau français a corrigé au S1 2024. sur la question sur pourquoi Grand Paris Patrimoine maintenant et pourquoi cette amplitude, je redis, l'expertise est à -7 à mi-année, la valeur d'expertise est à -7, la valeur de réalisation du fait de l'endettement de la SCPI passe à -12 et on arrive au -17 parce qu'on a repositionné la SCPI en milieu de borde.

VT : D'accord, alors impact pour les souscripteurs, les détenteurs, Vincent vous avez une question.

## Freiner les sorties ou attirer de nouveaux investisseurs ?

**VD : En tapant sur une SCPI dont 13% de la capitalisation est en attente de retrait, quel est votre objectif prioritaire ? Est-ce que c'est dissuader des sortants en espérant qu'ils aillent retirer leur ordre de retrait à ce nouveau prix ou bien est-ce que vous souhaitez attirer de nouveaux entrants ?**

GA : Nous avons été contraints de baisser le prix de part réglementairement. Il y a cette contrainte-là qui s'impose à nous et après, quelle est la stratégie à venir sur la SCPI ? Nous, on est convaincus de la qualité intrinsèque du patrimoine qui, est impacté aujourd'hui par un environnement de taux, mais les fondamentaux immobiliers, de notre point de vue, sont très bons sur ces actifs-là. On a plutôt vocation à pousser les épargnants à se positionner pour capter toute la création de valeur du



concrètes des banques centrales et ces taux qui s'ajustent pour se positionner dans un environnement effectivement plus opportuniste.

CI : Effectivement, il faut se souvenir que la hausse des taux a démarré en juillet 2022, elle a mis 2 ans à se répercuter encore aujourd'hui sur le marché de l'immobilier, donc la baisse des taux attendue pour les prochains jours, les prochaines semaines, va s'impacter probablement pas avant l'année prochaine.

VT : D'accord, du fait de l'inertie du marché. Vincent, peut-être une question sur le niveau de distribution de l'année prochaine ?

## Quelles perspectives pour les nouveaux investisseurs ?

VD : Quelles vont être les perspectives ? Si vous souhaitez de nouveaux entrants, sur une SCPI qui a 9 mois de réserve, avec des indexations de loyer qui, a priori, se portent bien, quelles sont les perspectives que l'on peut indiquer ?

C'est aussi pour ça qu'on préconise aujourd'hui de la prudence. Dans un environnement où les ressources sont extrêmement contraintes et limitées aux seuls loyers et aux produits d'arbitrage, les réserves ont été mises à contribution en 2023 et en 2024 pour réaliser les investissements nécessaires au bon entretien de notre patrimoine. Aujourd'hui, en 2024, nos objectifs de distribution seront tenus. Et nous sommes en train de finaliser nos approches pour voir dans quelle mesure cet environnement de ressources contraintes pourrait impacter la distribution en 2025. Encore une fois, il y a un trimestre d'incertitude, il faut rester prudent.

VT : Alors peut-être une dernière question pour conclure ? Vincent.

VD : Pour un épargnant qui cherche dans la SCPI un rendement élevé mais aussi une préservation de son capital et de manière sereine :

## Quelle SCPI de La Française privilégier aujourd'hui ?

Alors nous, Vincent, comme vous le savez, on est un acteur historique qui gérons des SCPI depuis 50 ans. On est convaincu que garder ces SCPI lorsqu'on recherche du revenu, c'est important au-delà de la variation du prix de part. Mais globalement, à La Française, à côté de tout ce qu'on vient de vous dire sur les mobiles bureaux, on a développé des thématiques d'investissement depuis de très nombreuses années. Et s'il ne fallait en retenir qu'une, probablement ce serait à date une thématique dont on entend beaucoup parler qui est la santé, qui fait preuve de décorrélation dans un contexte de marché où on a peu de visibilité. Clairement, probablement que LF Avenir Santé a toute sa place dans une allocation au moment où on se parle.

Ce sera le mot de la fin. Merci beaucoup Christophe Inizan, Guillaume Allard, tous deux de La Française. Et merci à vous, Vincent Danis, Savinianne, d'avoir participé à cette émission. Au revoir.

[Voir plus de contenus La Française](#)

## Partager

## Découvrez d'autres contenus du même partenaire

---