

Pierre papier

L'hémorragie des SCPI continue

Embouteillage à la sortie, nouvelle révision baissière des parts, les premiers enseignements des bulletins trimestriels publiés par ces véhicules de pierre-papier illustrent la difficulté des plus gros fonds à redresser la barre. La collecte nette du premier trimestre s'élève à 765 millions d'euros, mais 2,4 milliards d'euros de parts sont toujours en attente de retrait.

Publié le 2 mai 2024 à 17:23 - Maj 3 mai 2024 à 11:19



Gaétan Pierret



Ils étaient attendus de pied ferme. Les sociétés de gestion immobilière ont commencé à publier les bulletins trimestriels (BT) de leurs SCPI. L'exercice est habituel, mais revêt une toute autre dimension cette année. Il s'inscrit dans le contexte du très fort retournement des marchés immobiliers qui a engendré une importante crise de liquidité pour beaucoup d'acteurs.

| A lire aussi: [Les délais de cession des SCPI continuent de s'allonger](#)

Si les véhicules historiques – les plus gros, souvent issus de réseaux bancaires – ont été les premiers concernés, **les difficultés se sont très vite propagées à l'ensemble du marché**. Au point de faire fuir les investisseurs, les gros porteurs en tête, comme en témoigne la collecte en berne de l'année dernière (5,66 milliards d'euros, en repli de 44,4% par rapport à 2022).

| A lire aussi: [SCPI, SCI : la pierre papier s'enraye](#)

L'illiquidité continue de progresser

Dans son propre bilan du marché, l'Aspim relève une collecte nette de 765 millions d'euros au premier trimestre 2024 (1,1 milliard d'euros brut). «*Le volume des ordres de rachat a fortement diminué d'un trimestre sur l'autre, passant de 1,3 milliard d'euros au dernier trimestre 2023 à 625 millions d'euros au premier trimestre 2024*», écrit l'association. Certes. Mais la collecte nette est bien en plongeon de près de 70% par rapport aux 2,4 milliards d'euros du premier trimestre 2023. Et sur les 625 millions d'euros de demandes de retraits, seuls 326 millions ont été compensés et 2,4 milliards d'euros de parts sont elles toujours en attente d'être servies (soit 2,7% de la capitalisation totale du marché). L'association décrit une situation très «*contrastée*» : sur 218 SCPI recensées, 96 avaient des parts en attente de rachat à la fin du premier trimestre contre 122 qui n'en présentaient aucune.

| A lire aussi: **Paref Gestion prépare la fusion de ses deux SCPI Novapierre Allemagne**

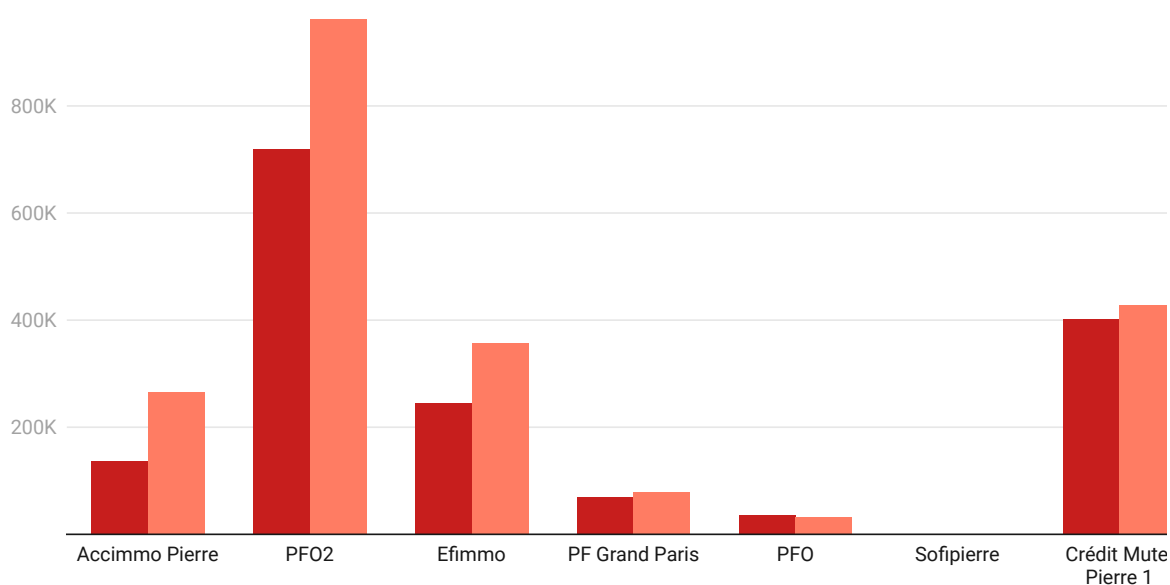
Les investisseurs continuent donc de se presser aux portes de sortie des SCPI. Les bulletins du premier trimestre relèvent une progression de l'illiquidité. Sur les trois premiers mois de l'année, seules cinq des 13 SCPI analysées par la rédaction ne présentaient aucune part en attente de retrait à fin mars (Transitions Europe, Altixia Cadence XII, Altixia Commerces, Iroko Zen et Remake Live).

Sur les huit autres, seule Pfo de Perial AM a réussi à légèrement alléger son stock de parts en attente de retrait (près de 37.000 à fin 2023 contre un peu plus de 31.300 à fin mars). Pour les autres, le supplice chinois continue. Toutes ont vu leur nombre de parts en attente d'être servies augmenter entre décembre 2023 et fin mars 2024 (voir ci-dessous). La hausse est notamment forte pour Pfo2 de Perial AM (961.356 parts; +33%), Efimmo de Sofidy (357.284 parts; +46%) et surtout Sofipierre (843 parts; +93%).

Hausse des parts en attente de retrait

Parts en attente de retrait fin 2023

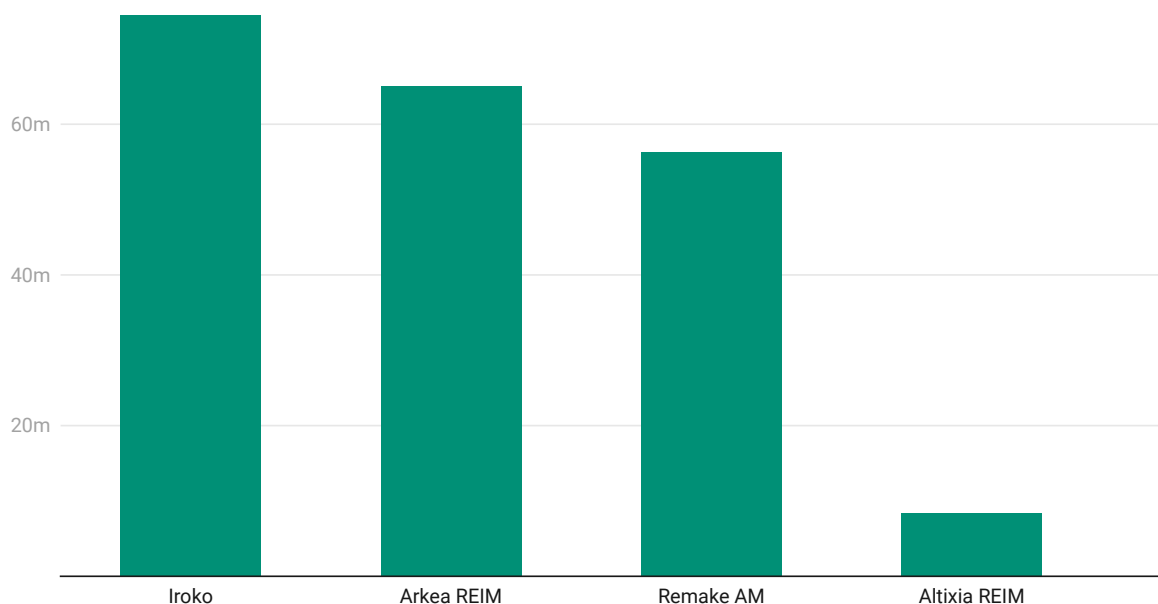
Parts en attente de retrait fin T1 2024



Source: Agefi • [Get the data](#) • Created with [Datawrapper](#)

Les bulletins du premier trimestre confirment également la «prime à la jeunesse» dont bénéficient les petites SCPI, lancées il y a peu. C'est le cas notamment d'Iroko Zen, qui a collecté 74,5 millions d'euros collectés au premier trimestre. Suivent d'autres noms récents sur le marché, tels que Transitions Europe d'Arkéa REIM (65 millions d'euros), Remake Live de Remake AM (46 millions d'euros) et Altixia Cadence XII (8,3 millions d'euros).

Top 5 des collectes de SCPI au T1 2024



Récupérer les données • Créé avec [Datawrapper](#)

Le marché attend encore les publications de grosses maisons, telles **qu'Amundi Immobilier** (pour **Genepierre**, **Rivoli Avenir Patrimoine** et **Edissimo**) et **Primonial REIM**

(pour Primopierre, Patrimmo Commerce et Primmovie).

| A lire aussi: **Fin d'année agitée pour les SCPI**

Trois baisses de prix de parts chez AEW Patrimoine

L'information était passée sous beaucoup de radars : AEW Patrimoine a de nouveau corrigé le prix de parts de ses SCPI Lafitte Pierre, Fructiregions et Immo Evolutif. La première commence à défrayer la chronique, elle qui a déjà baissé par deux fois (-8,44 % en avril dernier, puis -9.71% en octobre, soit -17,3% au total). La chute est cette fois beaucoup plus douce (-1,34%), faisant glisser son prix de souscription de 372 euros à 367 euros (et son prix de retrait de 367 à 330 euros).

Une deuxième baisse est également constatée pour **Fructiregions Europe**. La petite SCPI (328 millions d'euros de capitalisation à fin 2023) voit le prix de sa part baisser de près de 17%, pour passer de 210 euros à 175 euros. Quant à son prix de retrait, il dégringole de 175 à 157 euros.

	Prix de la part au 01/01/2024	Valeur de reconstitution (VR) au 31/12/2023	Prix de la part Depuis le 03/04/2024	Variation des prix de parts	Valeur de reconstitution (VR) au 03/04/2024	Ecart entre le prix de part et la VR au 03/04/2024
SCPI diversifiées						
ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION	817 €	789,87 €	817 €	0%	789,87 €	3,43%
AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE	902 €	913,74 €	902 €	0%	913,74 €	-1,28%
SCPI de commerces						
AEW COMMERCES EUROPE	190 €	189,50 €	190 €	0%	189,50 €	0,26%
SCPI de santé						
AEW PATRIMOINE SANTÉ	1 000 €	1 011,35 €	1 000 €	0%	1 011,35 €	-1,12%
SCPI de bureaux						
FRUCTIRÉGIONS EUROPE	210 €	193,89 €	175 €	-16,67%	193,89 €	-9,74%
LAFFITTE PIERRE	372 €	334,16 €	367 €	-1,34%	334,16 €	9,83%
IMMO ÉVOLUTIF	15 300 €	14 311,52 €	14 300 €	-6,54%	14 311,52 €	-0,08%

Valeurs des SCPI d'AEW Patrimoine (Source : AEC Patrimoine) -

Malgré ces corrections, les prix de parts de Fructiregions Europe et Laffitte pierre se situent toutes deux au bord du tunnel réglementaire de +/-10% d'écart avec la valeur de reconstitution (voir ci-dessus).

Contacté, **le dirigeant de la société, Antoine Barbier**, a indiqué avoir gelé la commercialisation de ses trois SCPI de bureaux depuis novembre dernier. «*Les souscriptions et retraits sont toujours possibles, mais nous portons nos efforts commerciaux sur nos SCPI de commerces et de santé*», a-t-il indiqué, précisant avoir fait ce choix pour «*prendre le temps d'analyser l'évolution du marché*».

A noter que le marché est lui aussi à la baisse. D'après l'Aspim, le prix de part moyen pondéré de la capitalisation a enregistré une baisse de -1,8 % au premier trimestre de cette année.

Immobilier

Allocation d'actifs

CGP