

# Une SCPI francilienne robuste et résiliente

**Depuis sa réouverture auprès des CGP en 2021, la SCPI Elysées Pierre d'HSBC REIM continue de séduire les investisseurs. Spécialisée dans les bureaux franciliens, elle enregistre un niveau de collecte exceptionnel en 2022 qui permettra d'accroître son patrimoine.**

Avec 2,6 Md€ de capitalisation et quinze mille associés, la SCPI Elysées Pierre, gérée par HSBC REIM, affiche sa bonne santé en 2022, avec un niveau de collecte exceptionnellement élevé au premier trimestre, à 60 M€. Après deux années de crise sanitaire qui ont bousculé le marché de la pierre-papier, Elysées Pierre, à nouveau ouverte aux CGP depuis l'an dernier, continue de séduire les investisseurs institutionnels et particuliers. Pilotée par Dominique Paulhac, président du directoire d'HSBC REIM, la filiale du groupe bancaire revendique une approche « d'artisan » intégrant, au sein de la société, l'ensemble des métiers de l'immobilier (investissements, arbitrages, asset management et *property management*). La société de gestion gère, à ce jour, cent-dix-neuf actifs sans jamais avoir eu recours à l'effet de levier.

## → 100 % bureau

SCPI spécialisée dans le marché des bureaux franciliens, Elysées Pierre cible essentiellement les actifs *core* allant de 5 000 à 20 000 m<sup>2</sup> (de 20 à 200 M€), situés à proximité des transports, en première couronne (17 % de son patrimoine se trouve à La Défense), pour quelques-uns en seconde couronne et, à la marge, dans Paris intra-muros. « *L'Ile-de-France est la première région de France en termes de PIB, et c'est une zone créa-*

*trice de richesses, bénéficiant d'une grande diversité de profils d'entreprises et de secteurs d'activité, ainsi que d'une forte densité de population qui valorise l'immobilier* », résume Dominique Paulhac, rappelant que le marché francilien est le plus important de France, avec plus d'1,8 million de mètres carrés de bureaux commercialisés en 2021.

En dépit d'une reprise laborieuse des grandes transactions (plus de 5 000 m<sup>2</sup>), freinées par l'attentisme et les interrogations des grandes entreprises sur le télétravail, le dynamisme du marché locatif se confirme en 2022, en particulier sur les surfaces de moins de 1 000 m<sup>2</sup> très demandées par des PME et ETI en pleine reprise économique.

## → Valorisation du patrimoine

Poursuivant une stratégie *core*, avec seulement 10 à 15 % d'actifs *value-added*, Elysées Pierre fait l'objet d'une revalorisation régulière de ses parts. Ainsi, pour un taux de distribution brut 2021 légèrement supérieur à 4 %, la SCPI affiche un TRI à dix ans de 6,41 % et de 7,73 % sur quinze ans, validant une stratégie d'investissement patrimonial pensée sur le

Après deux années de crise sanitaire qui ont bousculé le marché, Elysées Pierre, à nouveau ouverte aux CGP, continue de séduire les investisseurs institutionnels et particuliers.

long terme, dans un monde où l'inflation repart en flèche. « *Le rendement global immobilier 2021 de notre SCPI Elysées Pierre, fixé selon les nouvelles règles de calcul de l'Aspim à 5,47 %, constitue une réponse aux craintes de nos associés liées à la hausse de l'inflation* », indique Jean-François Croset, directeur du développement de HSBC REIM.

A ce jour, le niveau de réserves de la SCPI s'élève à 23 € par part, soit plus de neuf mois de distribution, et le coupon par part reste stable à hauteur de 30 €. Quant à l'ANR par part, il a progressé de 1,4 % en 2021, attestant de l'appréciation de la valeur du sous-jacent, et de 43 % sur quinze ans.

## → Stabilité et liquidité

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier, la société de gestion a abaissé le ticket d'entrée minimum de sa SCPI à vingt parts (soit 16 500 €), contre cinquante parts auparavant (41 250 €), dans le cadre de son développement auprès des CGP. Une mesure qui a participé à doper la collecte d'Elysées Pierre, en la rendant plus accessible aux épargnants, dont les deux tiers sont des investisseurs particuliers.

C'est aussi sa promesse de stabilité et de liquidité qui attirent les investisseurs. Au second semestre 2021, cinq cessions d'actifs ont été réalisées. D'autres sont à attendre dans les mois à venir, avec d'importantes plus-values à la clé, assurant un complément de revenu stable à une clientèle largement composée de particuliers préparant leur retraite et/ou leur succession. « *Nous avons une carte à jouer dans un contexte géopolitique incertain : notre SCPI a fait preuve de résilience, elle n'est pas exposée à l'international et dispose d'une couverture suffisamment large pour faire face aux aléas économiques sur le long terme* », soutient le président du directoire.

D'ici la fin de l'année, la SCPI Elysées Pierre souhaite également obtenir la labellisation ISR. ■