

# Bulletin trimestriel d'information T3 2024

N° 112 - Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2024  
et relatif à la période du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2024  
Type : SCPI de capitalisation à capital variable  
Catégorie : Résidentiel (SCPI non fiscale)

## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Au cours du troisième trimestre 2024, l'économie française a poursuivi sa modeste croissance, avec une augmentation de +0,4%<sup>1</sup> selon les dernières prévisions de l'INSEE. Le dynamisme généré par l'accueil des Jeux Olympiques et Paralympiques à Paris cet été a permis de soutenir l'économie, particulièrement visible dans le secteur des services et du tourisme. L'INSEE a ainsi révisé à la hausse ses précédentes prévisions pour établir à +1,2%<sup>1</sup> la croissance annuelle sur l'ensemble de l'année 2024.

Tout au long du troisième trimestre 2024, l'inflation a diminué progressivement et s'établit à +1,1%<sup>1</sup> en septembre 2024 sur un an contre +1,8%<sup>1</sup> en août selon l'INSEE. Cette baisse du taux en septembre s'explique par le recul des prix de l'énergie de 3,3%<sup>1</sup> (après +0,4%<sup>1</sup>) et le ralentissement de ceux des services de +2,2%<sup>1</sup> (après +3,0%<sup>1</sup>). Cette dynamique devrait être de nature à redonner du pouvoir d'achat aux ménages et ainsi stimuler la consommation sur le reste de l'année.

En parallèle, selon la Banque de France, l'embellie observée au deuxième trimestre 2024 sur la production de crédits à l'habitat s'est confirmée en juillet 2024, avec un net rebond. Cette reprise est accompagnée par une baisse du taux d'intérêt moyen des nouveaux crédits à l'habitat en s'établissant à 3,64%<sup>2</sup> soit une baisse de 53 points de base depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Dans ce contexte, en France, le marché résidentiel totalise environ 581 millions d'euros<sup>3</sup> de transactions au troisième trimestre 2024. Au total, en cumulé sur les neuf premiers mois, le montant investi en résidentiel en France est de 2,2 milliards d'euros<sup>3</sup>, soit une hausse de 7%<sup>3</sup> par rapport à l'année dernière. L'investissement en résidentiel classique se distingue des autres classes d'actifs résidentiels et représente la part la plus importante avec plus de 1,6 milliard d'euros<sup>3</sup> investis. Elle comptabilise cinq transactions au-dessus de 50 millions d'euros<sup>3</sup> principalement en région parisienne. Le marché du logement intermédiaire<sup>4</sup> et intergénérationnel s'est, quant à lui, établi à plus de 220 millions d'euros<sup>3</sup> sur la période étudiée, son activité s'appréciant de 8%<sup>3</sup> en un an.

Le secteur du résidentiel géré connaît des difficultés depuis le début de l'année, et ce manque de dynamisme s'est poursuivi au troisième trimestre 2024. Ainsi, seulement 31 millions d'euros<sup>3</sup> ont été investis durant cette période. Toutefois, le volume total du marché a dépassé 354 millions d'euros<sup>3</sup> au troisième trimestre 2024, contre 395 millions d'euros<sup>3</sup> à la même période en 2023. Les résidences

pour seniors, étudiantes et le coliving ont enregistré des baisses respectives de 57%, 66% et 50%<sup>3</sup> sur les neuf premiers mois de l'année.

De manière générale, témoin de l'amélioration de la situation, la reprise de la hausse des prix de l'immobilier ancien semble être entamée depuis cet été avec des prix qui ont progressé de 3,5%<sup>5</sup> en moyenne sur trois mois dans la majorité des villes de province. En Ile-de-France, principal marché de la SCPI Novapierre Résidentiel, le contexte s'améliore progressivement, grâce à la poursuite de la baisse des taux d'intérêt et à l'amélioration de la solvabilité des ménages. Cependant, cela se traduit pour l'instant par une légère atténuation de la dégradation de l'activité, sans encore entraîner de rebond des volumes de ventes (baisse de 16%<sup>5</sup> des ventes en un an). La baisse annuelle des prix se modère, avec une baisse de -6,1%<sup>5</sup> en Ile-de-France sur un an glissant et une estimation de -3%<sup>5</sup> pour 2024.

Au cours du troisième trimestre, la SCPI a pu poursuivre son programme d'arbitrage avec quatre actifs vendus à Paris et en Ile-de-France. Pour rappel, l'objectif de ce programme est d'alimenter le stock de plus-values immobilières. Les produits de cessions pourront également être utilisés pour proposer de la liquidité aux investisseurs souhaitant sortir via le fonds de remboursement ou permettre le remboursement d'une partie de la dette. Par ailleurs, nous continuons à nous assurer du bon achèvement des investissements en cours (investissements en VEFA) ainsi que des travaux sur le patrimoine existant en accord avec notre stratégie d'amélioration des performances énergétiques de nos immeubles.

En octobre 2024, la sortie partielle via le fonds de remboursement a été proposée aux associés inscrits au carnet d'ordres, conformément aux conditions votées lors de l'assemblée générale du 11 juillet 2024. Malgré cette proposition, les parts en attente de retrait inscrites sur le registre de la SCPI depuis plus de 12 mois représenteront, en date du 16 novembre 2024, plus de 10% des parts de la Société. Conformément à la réglementation, les associés seront donc convoqués en Assemblée générale extraordinaire, comme décrit dans le paragraphe "Vie Sociale".

Nous vous remercions de votre confiance et de votre fidélité.

Bien sincèrement,







**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

Sources : <sup>1</sup>INSEE ; <sup>2</sup>Banque de France ; <sup>3</sup>BNP Paribas Real Estate ; <sup>5</sup>Chambre des notaires de Paris.

<sup>4</sup>Type de logement qui se situe entre les logements sociaux (HLM) et les logements privés en termes de loyers et de conditions d'accès. Ces logements sont destinés aux personnes qui ont des revenus modestes, mais qui ne sont pas éligibles aux logements sociaux.

**NOVAPIERRE RÉSIDENTIEL** : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ■ Capital social statutoire : 110.000.000 euros ■ N° RCS Paris 408 449 486 ■ Siège social : 153, bd Haussmann - 75008 Paris ■ Visa AMF SCPI n° 05-32 en date du 20 septembre 2005 ■ SCPI gérée par PAREF Gestion.

**PAREF Gestion** : SA à conseil d'administration au capital de 1.658.400 euros ■ N° RCS Paris 380 373 753 ■ Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008 ■ Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE.

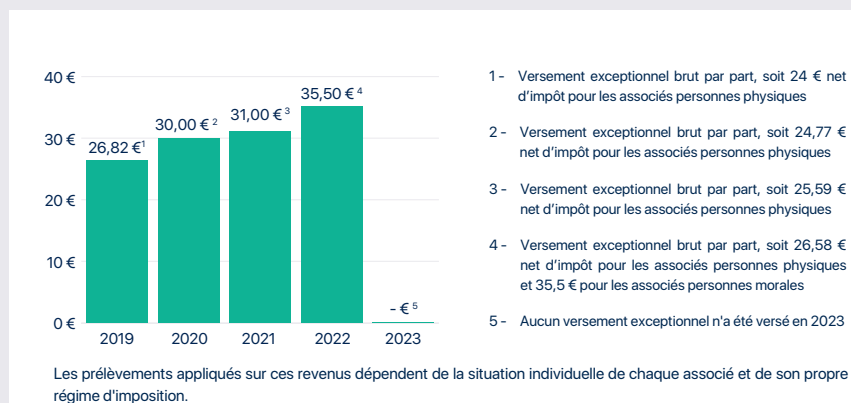
 <b>2 381</b> associés	 <b>1 664 €</b> prix de souscription depuis le 01/06/2023	 <b>1 498,43 €</b> prix de retrait depuis le 01/06/2023
 <b>350,8 M€</b> Capitalisation sur prix de souscription	<b>Taux de rentabilité interne au 31/12/2023</b> 15 ans <b>4,58 %</b> 10 ans <b>3,21 %</b> 5 ans <b>3,81 %</b>	<b>Taux de distribution 2023</b> (versement de plus-values) : - <b>Revalorisation du prix de la part 2023 :</b> 2,59 %

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité, de marché immobilier, liés à l'endettement et de durabilité. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité, ni le capital investi. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum.

## HISTORIQUE DU PRIX DE LA PART AU 1<sup>ER</sup> JANVIER



## PLUS-VALUE DISTRIBUÉE PAR PART



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité, de marché immobilier, liés à l'endettement et de durabilité. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité, ni le capital investi. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL EN NOMBRE DE PARTS

Le capital s'élève à 210 843 parts en fin de trimestre, dont 43 582 parts en attente de retrait.

TRIMESTRE	CAPITAL INITIAL	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	ANNULATIONS	CAPITAL FINAL	SOUSCRIPTEURS
T1 2024	210 843	65	65	0	210 843	2 378
T2 2024	210 843	7	7	0	210 843	2 378
T3 2024	210 843	11	11	0	210 843	2 381
T4 2024						

## 1 664 € PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JUIN 2023

Souscription minimum : 5 parts pour chaque nouvel associé

<b>Une part (tous frais inclus)</b> ..... <b>1 664 €</b> - Valeur nominale ..... 220 € - Prime d'émission ..... 1 440 € <i>dont 9,95% TTC de commission de souscription au titre des frais de recherche et d'investissement</i> <b>Valeur de retrait</b> ..... <b>1 498,43 €</b>	<b>1 363,79 €</b> Valeur de réalisation au 30/06/2024  <b>1 389,32 €</b> Valeur IFI 2023 préconisée résidents français	<b>1 630,89 €</b> Valeur de reconstitution au 30/06/2024  <b>1 389,32 €</b> Valeur IFI 2023 préconisée non-résidents français
--	--	---

# PATRIMOINE DE VOTRE SCPI

## Votre patrimoine en un coup d'œil

au 30/09/2024



**340,7 M€**

Valeur du patrimoine  
(hors VEFA\* non livrées)



**143**

immeubles



**42 496 m<sup>2</sup>**

gérés



**989**

Lots (caves exclues)

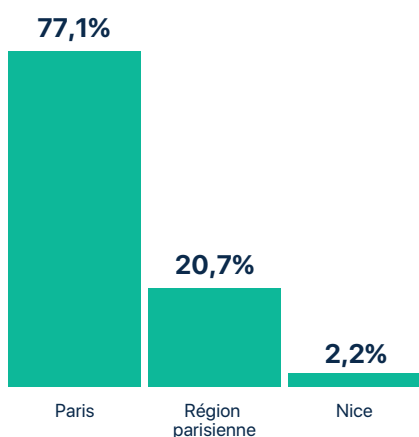


**667**

appartements

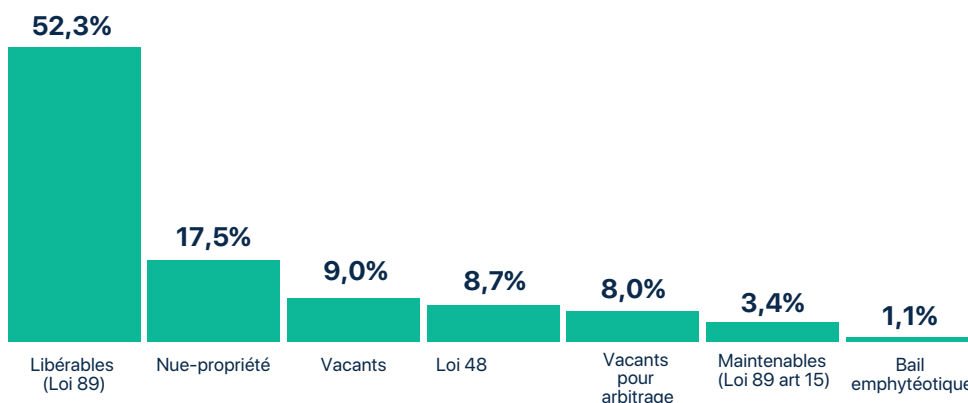
## Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 30/06/2024)



## Répartition par statut d'occupation

Exprimée en % de la valorisation hors droits (sur la base des expertises au 30/06/2024)



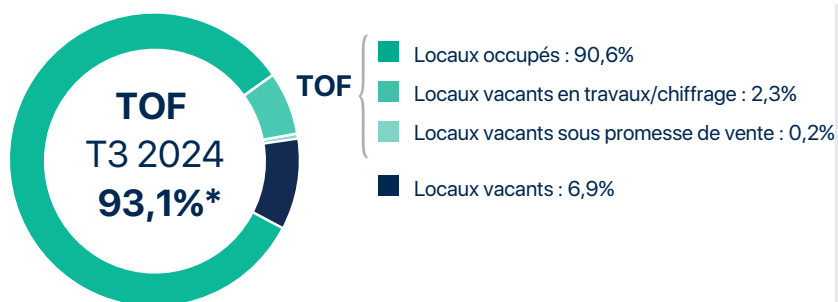
## Point sur l'endettement

Dette bancaire	Valeur d'expertise**	Immobilisation en cours	Valeur au bilan	% dette/valeur au bilan
57,3 M€	343,7 M€	0 €	343,7 M€	16,7%

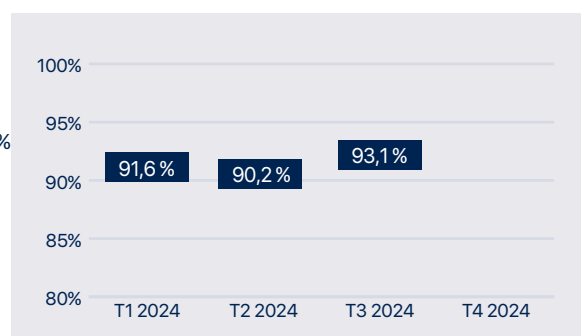
\*VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.

\*\* Prend en compte les VEFA à l'achèvement, hors décaissements restants.

## Taux d'occupation financier (TOF)



## Évolution du TOF 2024



\*Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) entrée en vigueur en 2022.

## Activité locative du 3<sup>ème</sup> trimestre



Soit un Taux d'Occupation Physique de 82,0%.

\* Lots vacants ne faisant pas l'objet de travaux, n'étant pas sous promesse de vente et n'étant pas laissés délibérément vacants en vue de la réalisation d'un projet de valorisation.

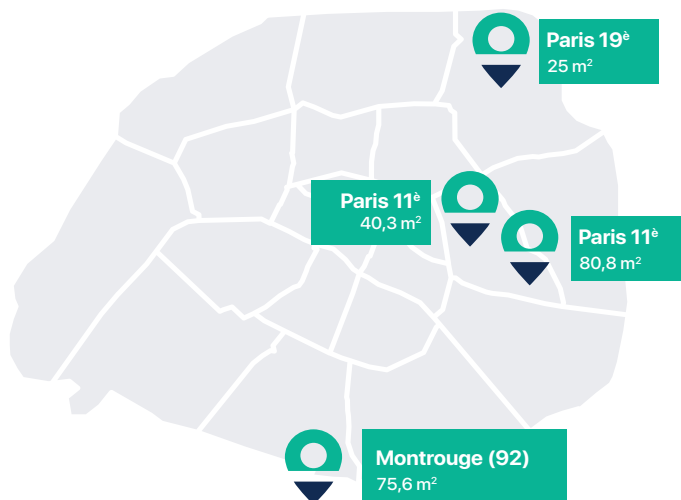
## Acquisition du trimestre

Aucune acquisition n'a eu lieu au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2024.

## Arbitrages du trimestre

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2024, 4 appartements ont été vendus à Paris et en Ile-de-France, pour une surface totale de 221,7 m<sup>2</sup> et un montant de plus de 1,7 million d'euros, générant une plus-value de 1,3 million d'euros.

Sur les 3 premiers trimestres de 2024, les ventes totalisent un montant de près de 5 millions d'euros dont 3,5 millions d'euros de plus-values, avec un marché qui retrouve peu à peu une meilleure dynamique.



# VIE SOCIALE

Lors de la réunion du Conseil de surveillance nouvellement composé en date du 17 septembre 2024, M. Jean-François Guthmann a été nommé Président du Conseil de surveillance à la majorité des membres présents.

Par ailleurs, les Associés seront sollicités conformément aux prescriptions légales et réglementaires relatives à la situation de blocage du marché des parts de la société Novapierre Résidentiel.

En effet, les parts en attente de retrait inscrites sur le registre de la SCPI depuis plus de 12 mois représenteront, en date du 16 novembre 2024, plus de 10% des parts de la Société.

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-93, II du Code monétaire et financier, dans une telle situation, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire afin de lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Pour rappel, certaines mesures aux fins de fluidifier le marché des parts de la Société et d'anticiper les conséquences d'un blocage du marché des parts visées à l'article précité ont été proposées à l'assemblée générale extraordinaire du 11 juillet 2024. Ainsi, aux termes de la 13<sup>ème</sup> résolution de l'assemblée susvisée, la collectivité des associés a voté en faveur de l'introduction dans les statuts de la SCPI d'un mécanisme de suspension des effets de la variabilité du capital, pouvant être mis en œuvre à l'initiative de la Société de Gestion.

En conséquence, les Associés seront convoqués en **Assemblée Générale Extraordinaire le 5 décembre 2024 à 11h, au siège social** (153 boulevard Haussmann à Paris 8<sup>ème</sup>), aux fins de (i) constater qu'en date du 16 novembre 2024, les demandes de retrait des parts de la Société non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent plus de 10% des parts de la Société et (ii) prendre acte que la mise en œuvre de la suspension temporaire des effets de la variabilité du capital constitue une mesure appropriée au sens de l'article L. 214-93, II du Code monétaire et financier.

Si cette assemblée ne peut valablement délibérer faute de réunir le quorum requis, les associés seront à nouveau convoqués le vendredi 20 décembre 2024 à 11h, au siège social (153 boulevard Haussmann à Paris 8<sup>ème</sup>).

## MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT DES PARTS

**Souscription :** Minimum CINQ (5) parts pour tout nouvel associé.  
Information du client : Avant toute souscription (au comptant, à crédit ou via un contrat d'assurance vie en unité de compte), le souscripteur doit se voir remettre et prendre connaissance des statuts, de la note d'information, du dernier rapport annuel, du document d'informations clés et du bulletin trimestriel d'information disponibles auprès de la société de gestion et sur son site internet [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com).

**Prix :** Le prix de la part est reporté sur le présent bulletin trimestriel et sur le bulletin de souscription.

**Libération :** Les parts souscrites au comptant doivent être libérées intégralement de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission. En cas de financement, le bulletin de souscription ne doit être transmis à la société de gestion qu'après accord du prêt et versement du montant total de la souscription.

**Dossier de souscription :** Le bulletin de souscription doit parvenir à la société de gestion, dûment complété et signé, accompagné de la fiche de connaissance du client (KYC) également complétée et signée.

**Jouissance des parts :** La date de jouissance correspondant au droit de percevoir les distributions est fixée, pour votre SCPI, au premier jour du deuxième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.

**Retrait :** Les demandes de retraits, formulées au prix de retrait en vigueur, doivent être adressées à la société de gestion par l'envoi d'un bulletin de retrait par lettre recommandée avec avis de réception et sont traitées à la fin de chaque mois par ordre chronologique d'arrivée. Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent

de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

**Si la demande de retrait est compensée par des demandes de souscription,** la société rembourse et annule les parts. Le prix de retrait ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription.

**Si la demande de retrait n'est pas compensée par des demandes de souscription au bout d'un (1) mois,** un mécanisme de rétro-compensation peut être mis en œuvre par la Société de Gestion pour permettre de compenser toute demande de retrait avec les sommes disponibles issues des précédentes souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée et non encore investies dans des actifs immobiliers. Ces sommes ne pourront excéder deux pour cent (2 %) par mois de la valeur de reconstitution de la société.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion ne met pas en œuvre le mécanisme de rétro-compensation, la demande de retrait considérée restera en attente et la Société de Gestion pourrait proposer à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, voté par l'assemblée générale du 15 mai 2013, dans la limite des fonds disponibles. L'Assemblée Générale du 17 mai 2017 a porté la dotation maximale du fonds de remboursement à 8 M€.

**Cession - Mutation des parts :** Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur (marché secondaire ou de gré à gré) ou par voie de succession ou de donation (mutation), la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire par bénéficiaire dont le montant est fixé dans la note d'information.

LA SOCIÉTÉ DE GESTION NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS.



## RISQUES

En souscrivant à des parts de la SCPI, un investisseur s'expose aux risques suivants :

- un risque de perte en capital sur la totalité du montant investi ;
- un risque de liquidité lié à la difficulté de vendre ses parts en l'absence de souscription compensant les retraits ;
- un risque lié aux investissements dans des actifs immobiliers (risque de marché) et à l'évolution du marché de l'immobilier ;
- un risque lié à l'endettement et aux acquisitions payables à terme souscrits par la SCPI ;
- un risque lié à la gestion discrétionnaire résultant de la sélection par les gérants d'investissements moins performants ;
- un risque de durabilité lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

L'ensemble des risques et des frais est décrit dans le Document d'Informations Clés et la Note d'Information de la SCPI dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Ces documents sont disponibles sur le site internet de PAREF Gestion.

## ENDETTEMENT

La SCPI Novapierre Résidentiel peut recourir à l'endettement et effectuer des acquisitions payables à terme dans la limite de 30 % maximum de la valeur estimée des actifs immobiliers, conformément à l'autorisation de l'Assemblée Générale du 6 juillet 2020.

## LEXIQUE

**Capitalisation** : Elle est le multiple du nombre de parts en circulation par le prix d'émission (prix de souscription) en vigueur.

**Taux de Distribution de la SCPI** : C'est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

**Taux d'occupation financier (TOF)** : Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

**Taux d'occupation physique (TOP)** : le TOP est l'expression du nombre de m<sup>2</sup> vacants du portefeuille. Il se détermine par la division (i) de la somme totale du nombre de m<sup>2</sup> vacants de surface habitable du portefeuille par (ii) la surface habitable totale du portefeuille. Il est mesuré le dernier jour du trimestre civil.

**Taux de rentabilité interne (TRI)** : Il indique la rentabilité d'un investissement, en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

**Valeur de réalisation** : La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société, le tout ramené à une part. Elle est basée sur une évaluation du patrimoine faite, à minima, en fin d'année. En 2024, une évaluation a également eu lieu à mi-année.

**Valeur de reconstitution** : La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine, le tout ramené à une part. Elle tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix d'émission.

## CONTACT

Pour toute question, écrivez à l'adresse email dédiée aux associés :  
[gestionvie@paref.com](mailto:gestionvie@paref.com)

Nos équipes sont également joignables au :  
**01 86 90 41 10**



PAREF Gestion - Siège social :  
153, boulevard Haussmann - 75008 Paris



BTI T324-NR/1