

Challenge

25/06/2020

Les SCPI encaissent le choc

Le rendement des sociétés civiles de placement immobilier devrait légèrement reculer cette année. Mais elles conservent leurs atouts, notamment la diversification des risques.

Quel placement dont la rentabilité s'élevait à 4,4 % en 2019 devrait probablement encore rapporter autour de 4 % en 2020 ? L'assurance-vie ? Non, sa performance moyenne s'est limitée à 1,40 % l'an dernier. La Bourse ? Non plus, son indice phare, le CAC 40, a perdu environ 20 % depuis janvier. Bonne réponse : les parts de société civile de placement immobilier (SCPI) ! Investi en actifs réels (bureaux, commerces, etc.), ce produit est l'un des rares placements à distribuer des revenus réguliers. Une aubaine dans un monde où le rendement de l'emprunt d'Etat à dix ans est quasi nul.

Loyers suivis de près

« Les SCPI ne sont pas épargnées par la crise actuelle, mais elles sont bien armées pour la traverser », estime Jonathan Dhiver, fondateur de Meilleurescpi.com. Côté pile : des patrimoines et une gestion saine, des taux d'intérêt faibles et des locataires en relative bonne santé avant la crise. Côté face : des loyers en recul en raison du confinement. « Selon les cas, les propriétaires ont accordé des reports d'échéances ou des étalements de paiement, voire quelques annulations de loyers », indique Paul Bourdois, cofondateur de Francescpi.com. Les SCPI sont directement concernées pour une fraction de leur patrimoine. « Environ 8 % du volume des loyers de nos SCPI sont concernés par les mesures en lien avec la crise actuelle.

Nous traitons les demandes de report ou d'annulation au cas par cas, afin de vérifier leur légitimité », confirme Sigrid Duhamel, présidente du directoire de BNP Paribas REIM France.

Même vigilance pour Frédéric Puzin, directeur général de Corum L'Epargne : « Environ un tiers de nos locataires nous a contactés depuis le début de la crise. Nous restons vigilants pour ne pas subir les comportements de ceux qui chercheraient à profiter de la situation. » Un travail de suivi au plus près des locataires est engagé par les gestionnaires de SCPI. « Nous restons sereins car les reports de loyers se traduisent par un décalage de trésorerie pour les SCPI, mais pas par une perte », souligne Laetitia Bernier, directrice marketing du gestionnaire Perial.

Acomptes ajustés

Les sociétés de gestion ont cependant pris acte de la crise en ajustant leur distribution de revenus. « A fin mars, 37 % des SCPI de bureaux ont réduit le montant du premier acompte de dividende, en moyenne de 18 % », commente Stéphanie Galiègue, directrice générale adjointe de l'IEIF. Mastodonte du secteur, Amundi Immobilier fait partie des acteurs les plus prudents, puisque l'acompte du premier trimestre a été réduit de 30 % pour les quatre SCPI de bureaux dont Edissimmo et Génépierre. « Nous ajusterons chaque acompte trimestriel en fonction des loyers réellement encaissés. Notre objectif est de maintenir le rendement de nos produits autour de 70 à 80 % de nos prévisions de début d'année, soit au-dessus de 3 % pour 2020, contre 4 % l'an dernier », précise Jean-Marc Coly, son directeur général. Pour amortir la baisse, les SCPI peuvent puiser dans leur report à nouveau comptable, composé des bénéfices non distribués aux associés. « Nous pourrions choisir de l'utiliser cette année pour limiter la baisse du rendement à une moyenne de 4 % environ pour nos trois SCPI, contre 4,38 % à 4,92 % en 2019 », indique Laetitia Bernier.

Nouvelles opportunités

Seule certitude : toutes les SCPI ne traverseront pas la crise de la même façon. « La baisse du rendement sera

plus importante pour celles spécialisées sur un seul segment de marché, comme le commerce ou l'hôtellerie, même si elle est atténuée par l'effet mutualisation », confirme Jonathan Dhiver. A l'inverse, les fonds largement diversifiés seront mieux à même de résister. « La crise pourra être l'occasion de saisir des opportunités en rachetant des actifs commerciaux sélectionnés sur des critères géographiques et de solidité des locataires, à des prix intéressants », note Frédéric Puzin, dont la SCPI Corum Origin est largement diversifiée sur tous les segments de l'immobilier (bureaux, commerces, hôtels, logistique...) mais aussi géographiquement, puisque la France ne représente que 7 % du patrimoine.

Vacance minimisée

Pour Sigrid Duhamel, « les SCPI bénéficient d'une base locative très large qui leur permet de diluer le risque. Ainsi, Accimmo Pierre est investi dans 81 immeubles, soit 325 locataires ». Un patrimoine bien diversifié est moins exposé au risque de vacance. Car non seulement un immeuble vide ne rapporte rien, mais le nouveau bail signé par le prochain locataire ne sera pas forcément aussi favorable. « La crise actuelle aura des conséquences durables : les nouveaux loyers négociés en 2021 et 2022 devraient être plus modestes. Il est aujourd'hui préférable d'accompagner nos locataires via des aménagements de loyers plutôt que de les voir résilier leur bail et donc relouer le bien dans de moins bonnes conditions », ajoute JeanMarc Coly. Pour l'heure, les épargnants restent confiants : aucun vent de panique ne souffle sur le secteur. Les SCPI affichent même une collecte nette de 2,56 milliards d'euros au premier trimestre 2020, en hausse de 24 % sur un an, selon l'Aspim.

Agnès Lambert

Notre sélection de SCPI anti-crise

| NOM (société de gestion) | CAPITALISATION AU 31/12/19 (millions d'euros) | TICKET D'ENTRÉE (en euros) | VARIATION DU PRIX DE LA PART EN 2019 | RENDEMENT BRUT EN 2019 | NOTRE AVIS |
|---|---|----------------------------|--------------------------------------|------------------------|---|
| Corum XL (Corum) | 645 | 189 | 0,67% | 6,26% | Patrimoine en Europe hors France de bureaux (56%), commerces (35%), locaux d'activité (8%) et hôtels (1%). Objectif de perf. annuelle : 5%. |
| Cœur de Régions (Sogerial) | 9,4 | 2510 | 0,31% | 6,25% | Très beau rendement pour cette SCPI lancée en 2018, très diversifiée. L'objectif de rendement 2020 est maintenu, à 6,25%. |
| Cap Foncières et Territoires (Foncières et Territoires) | 22 | 1000 | 0 | 5,34% | Patrimoine situé en régions et composé de bureaux (81%), locaux commerciaux (17%) et locaux d'activité (2%). Bonne mutualisation des risques sur 40 locataires. |
| Efimmo 1 (Sofidy) | 1416 | 2370 | 1,93% | 4,97% | Patrimoine surtout en Ile-de-France (60%) et composé de bureaux à 89%. TRI* 10 ans : 5%. Eligible à l'assurance-vie et versement programmé. |
| PF02 (Perial AM) | 2277 | 5880 | 0,63% | 4,61% | Dédié à l'immobilier de bureaux verts en Ile-de-France (42%), régions (33%) et zone euro (17%). TRI* 5 ans : 4,59%. Eligible à l'assurance-vie. |
| Epargne Foncière (La Française REM) | 2649 | 827 | 1,25% | 4,40% | Tournée vers l'Ile-de-France et diversifiée sur bureaux (79%), commerces (16%) et santé (5%). Eligible à l'assurance-vie et versement programmé. |
| Accès Valeur Pierre (BNP Paribas REIM France) | 1618 | 680 | 10,57% | 4,02% | Poids lourd du marché. Patrimoine composé de bureaux à Paris et en région parisienne. TRI* 5 ans : 5,6%. Eligible à l'assurance-vie. |

TRI* : taux de rendement interne, c'est-à-dire rentabilité annualisée tenant compte à la fois du rendement et de la plus-value.

SOURCE : MELLEURESOCI.COM

A FAIRE Surveiller les arnaques

L'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) met régulièrement à jour sa liste noire des sites non autorisés à proposer des placements. A vérifier avant tout investissement.

A NE PAS FAIRE Revendre trop vite

Les SCPI sont un placement de long terme, qu'il faut conserver au minimum dix ans, au moins pour amortir les frais d'entrée. Si votre horizon de placement est inférieur, mieux vaut passer votre chemin.

[Partager cet article](#)

