

BAILLEURS

S'ADAPTER AUX NOUVELLES
CONTRAINTES

TOURISME

BOURGOGNE, LES RAISINS
DE LA CÔTE D'OR

LE FIGARO MAGAZINE

LAXISME ET POLITISATION
LA GRANDE
DÉRIVE
DE LA JUSTICE



CES SCPI QUI RÉSISTENT À LA CRISE

On pensait les SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) inébranlables. Malgré la baisse des prix des bureaux, certains de ces fonds immobiliers s'en sortent bien, profitant d'opportunités.

Crise sanitaire, changement des usages, télétravail, rénovation énergétique... Depuis 2020, les performances des SCPI sont en recul. Après avoir offert, durant 30 ans, des rendements moyens de l'ordre de 6 % par an, elles plafonnent aujourd'hui à 4,47 % (au 1^{er} semestre 2023, selon une étude du courtier MeilleureSCPI.com). L'annonce, par plusieurs grandes SCPI, d'une baisse du prix des parts, a créé une véritable onde de choc chez les investisseurs. Très fortement investies dans des bureaux franciliens, souvent sur des bâtiments immenses occupés par un seul locataire et devenus obsolètes, elles sont aujourd'hui confrontées à la dévalorisation de leurs actifs. Certaines s'adaptent déjà.

MISER SUR LES RÉGIONS

Dans certaines métropoles régionales, le secteur des bureaux reste attractif, le télétravail y étant beaucoup moins développé qu'à Paris. « Il y a des opportunités, reconnaît Frédéric Durand, président de la SCPI Foncières & Territoires. Les tickets d'entrée sont plus accessibles, les prix moins élevés, le marché moins changeant et l'on peut diversifier entre les différentes régions pour mutualiser le risque. Nous trouvons encore aujourd'hui des bureaux neufs, répondant aux attentes des locataires en termes énergétiques et offrant des rendements de 6,5 % dans des villes comme Nantes ou Grenoble. » Un intérêt pour l'immobilier d'entreprise local partagé par les SCPI Vendôme Régions et Cœurs de Région, notamment.

PRIORITÉ À LA DIVERSIFICATION

« Les opportunités d'achat d'immobilier tertiaire à prix décoté, en Europe, sont également importantes, témoigne Jonathan Dhiver, fondateur de MeilleureSCPI.com, car les investisseurs locaux avaient acheté avec des crédits à taux variables qui ont explosé, forçant un certain nombre d'entre eux à vendre rapidement. » Pour Jean-Christophe Antoine, président d'Atlant Voisin, gérant Épargne Pierre Europe, il est plus que jamais intéressant d'investir à l'étranger. « La correction des prix a été plus rapide et de manière plus marquée aux Pays-Bas, en Angleterre et en Irlande qu'en France. Cela nous permet d'acheter à prix décotés sur ces marchés porteurs. »

Certains actifs ont par ailleurs le vent en poupe. C'est le cas de l'immobilier logistique (entrepôts...), qui poursuit son ascension, ou des commerces, un secteur en mutation, mais qui a retrouvé une partie de son attrait. « Si de nombreuses boutiques de prêt-à-porter souffrent, les commerces de proximité, notamment alimentaires,



fonctionnent très bien », affirme Jean-Marc Peter, directeur général de Solidy, gérant notamment Immorente. La jeune SCPI Optimale, de Consultim AM, est d'ores et déjà investie à 46 % en murs de boutique. L'hôtellerie post-Covid est elle aussi repartie : les établissements bien situés, un peu partout en Europe et répondant à la demande de confort et de services, offrent des rendements supérieurs à 5 % à leurs propriétaires, avec des baux longs (souvent de plus de 15 ans). Les campings sont aussi un bon choix de diversification pour les SCPI. « Ce secteur est assez constant, confirme Jean-Marc Peter. Il fonctionne bien dans les périodes classiques, mais aussi dans les périodes difficiles grâce à sa diversité d'offres et de prix. » ■

Françoise Paoletti-Benaziz