

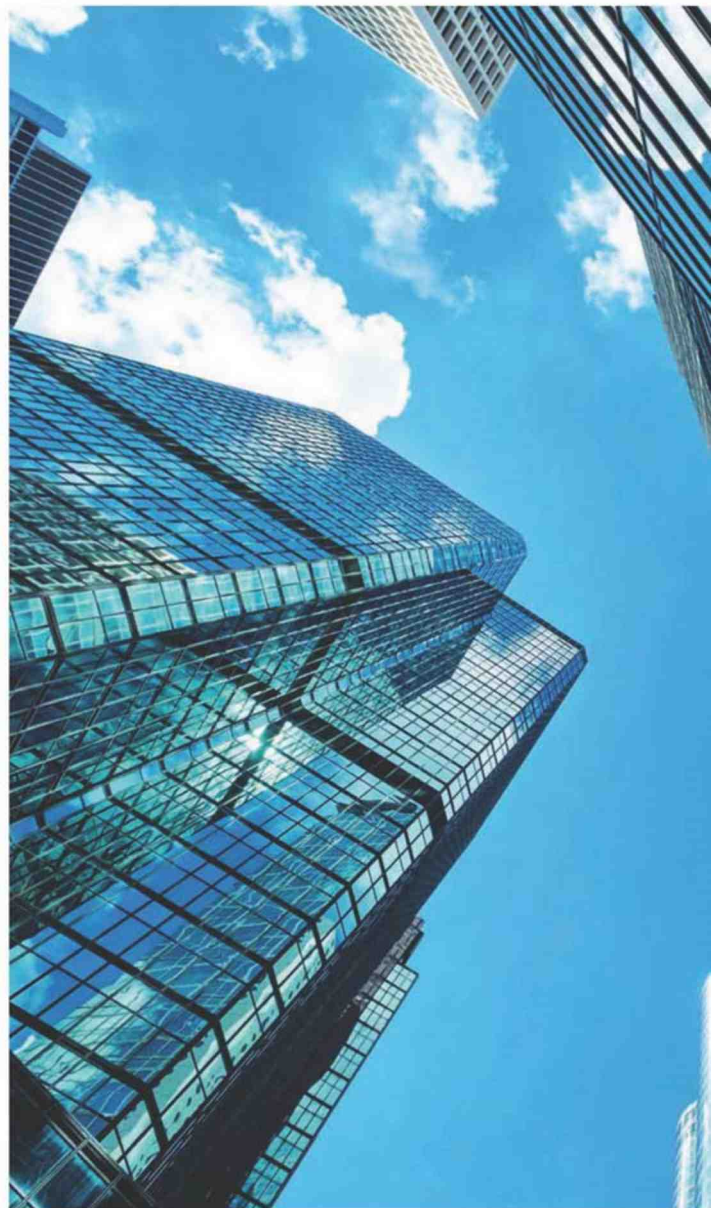
WAY OF LIFE

ARGENT &

SCPI : UN PLACEMENT

Pendant le confinement, les Français ont économisé quelque 55 milliards d'euros. Que faire de cette épargne forcée ? Si le livret A a enregistré une collecte record en avril, il n'offre qu'un rendement limité, au contraire des SCPI qui ne manquent pas d'atouts. Élisabeth Torres.

Les deux mois de confinement que nous venons de traverser pour faire face à la crise sanitaire du coronavirus chinois ont conduit les Français à faire des économies, malgré eux. De fait, ils ne pouvaient quitter leur domicile que dans des conditions restreintes et la plupart des commerces étaient de toute façon fermés. Conséquence : ils ont constitué une épargne forcée, évaluée par l'OFCE (Observatoire français des conjonctures économiques) à 55 milliards d'euros. Non seulement ils n'ont pas dépensé, mais ils ont placé leurs économies, en particulier sur le classique Livret A dont la collecte nette a atteint, en avril, un montant record de 5,47 milliards d'euros, ainsi que sur le Livret de développement durable et solidaire (LDDS) dont la collecte s'est établie elle aussi à un niveau historique de 1,93 milliard d'euros. La collecte nette depuis le début de l'année pour les deux livrets réglementés ressort ainsi à 17,3 milliards d'euros, soit un montant déjà supérieur à celui de la collecte totale de l'année 2019. Pourtant, on ne peut pas dire que ces produits offrent une rémunération attractive, celle-ci ayant été abaissée en février de 0,75 % à 0,5 %. Il s'agit donc avant tout d'une épargne de précaution, qui répond en grande partie à une inquiétude des ménages face aux risques de crise économique et d'aggravation du chômage induits



PATRIMOINE

REFUGE EN TEMPS DE CRISE



par la pandémie. Le gouvernement aimerait certes que les Français réinjectent désormais cette épargne dans l'économie en consommant de nouveau, sans quoi la récession risque d'être d'autant plus profonde. Mais il y a fort à parier que nombre de Français vont préférer continuer de placer leur argent. Or les marchés boursiers sont eux aussi impactés par la crise sanitaire. Dans ces conditions, vers quel placement se tourner ? Les SCPI pourraient bien tirer leur épingle du jeu car elles jouissent d'un certain nombre d'atouts.

Une valeur refuge pérennisée par la crise

Adossées à 100 % sur l'immobilier, les SCPI n'ont cessé de se développer ces dix dernières années. "Le secteur a en effet quadruplé depuis 2008", confirme Daniel While, directeur Recherche & Stratégie de Primonial REIM, société de gestion de fonds immobiliers. Ce produit a acquis la faveur du public pour diverses raisons, aux dires de l'expert, notamment parce qu'il n'y a pas en France de fonds de pension pour financer la retraite. Or l'achat de parts de SCPI, y compris à crédit, est une solution pour se constituer une retraite complémentaire. Et cela reste d'autant plus vrai alors que la crise sanitaire a suspendu la réforme de la retraite engagée par le gouvernement fin 2019. Par ailleurs, les SCPI ont l'avantage de présenter un niveau de risque équilibré en comparaison des actions, par exemple, bien plus volatiles. "En l'occurrence, il n'y a pas de raison que cela change, estime le professionnel, dans le contexte de la crise, les actions vont rester volatiles et les obligations vont continuer d'afficher des taux bas. A cet égard, on peut donc même considérer que la crise renforce le statut de placement équilibré des SCPI".

Les SCPI "encaissent" plus lentement la crise

La performance des SCPI devrait être préservée pour diverses raisons. Tout d'abord, les revenus des SCPI proviennent des loyers des immeubles qu'elles détiennent. Or, en fonction des seg-



WAY OF LIFE

prononcés. "Les immeubles du commerce et de l'hôtellerie sont très touchés, constate Daniel While, les bureaux moins, le résidentiel pas du tout. Quant à l'immobilier santé, comme par exemple les Ehpad, l'un des créneaux de Primonial REIM, il est renforcé".

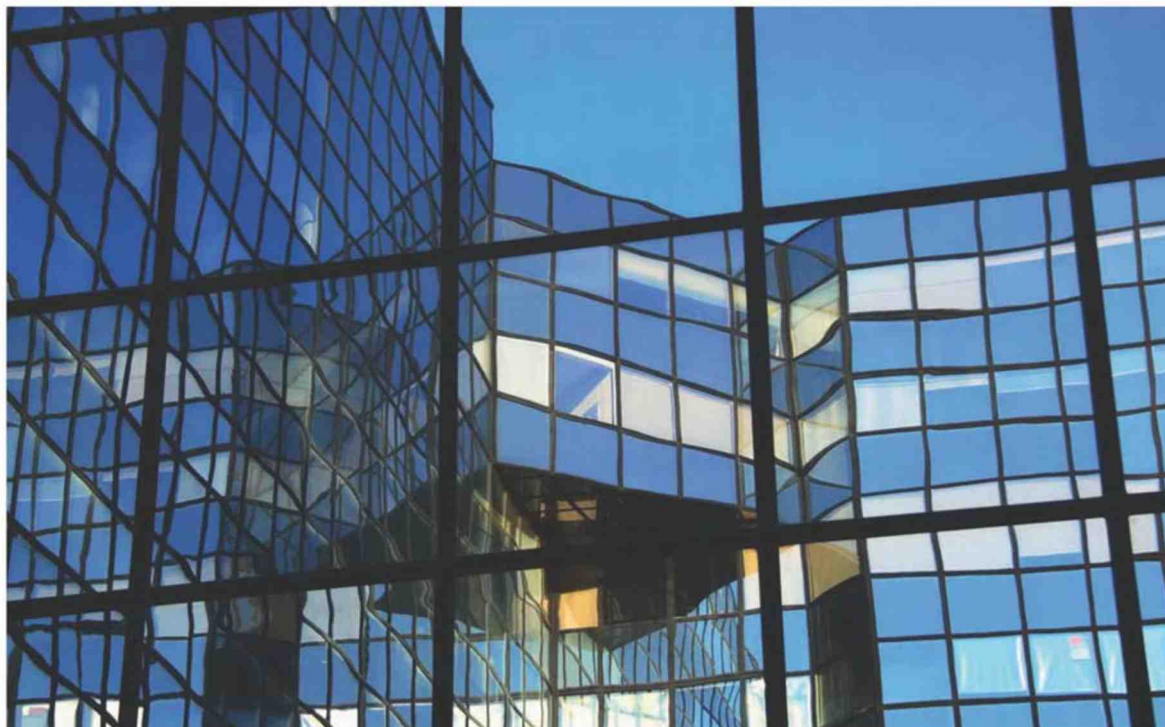
L'effet de taille joue également. "Lorsqu'une SCPI détient des bureaux avec quelque 250 locataires en région parisienne, ils ne rencontreront pas tous des difficultés en même temps. Quand bien même des locataires feraient défaut, l'impact serait limité du fait de la mutualisation des risques. La taille des SCPI est à cet égard un réel atout et il y aura donc une prime aux plus gros véhicules. Les SCPI les plus exposées en période agitée sont en fin de compte celles qui se trouvent en phase de constitution de leur patrimoine, notamment en province", estime l'expert.

En comparaison d'autres placements, notamment les actions, les SCPI encaissent plus lentement les turbulences. "Lorsqu'une entreprise rencontre des difficultés économiques, son cours de Bourse s'en ressent immédiatement, elle ne déménage pas aussi vite. L'immobilier se caracté-

rise par une lenteur de l'impact, souligne le professionnel. De fait, les baux engagent, mais ils permettent aussi de faire jouer divers leviers: on peut les renégocier, par exemple opter pour un paiement de loyer à terme échu afin de préserver la trésorerie à court terme de l'entreprise. Cette possibilité offerte par les mécanismes juridiques du bail de lisser ainsi les effets de la crise n'existe pas dans d'autres produits financiers. L'action subit des répercussions instantanées, elle est une caisse de résonance immédiate des perturbations économiques".

Vers une optimisation des bureaux

On pourrait se demander si le développement du télétravail à l'occasion du confinement ne risque pas d'avoir un impact négatif sur l'immobilier d'entreprise et donc sur les performances des SCPI de rendement spécialisées dans ce type d'actif. Daniel While n'est pas de cet avis. "Le télétravail n'a pas été inventé par le Covid, nuance-t-il, il était déjà pratiqué, à raison d'un ou deux jours par semaine. En revanche, l'immobilier représente le deuxième poste de coût pour les





► entreprises derrière leur effectif salarié. Ainsi est-il probable que pour rationaliser leurs charges afin de surmonter la crise, nombre d'entre elles revoient leur politique immobilière. Mais cela ne se fera pas en substituant le télétravail au bureau comme PSA l'a annoncé récemment. D'ailleurs en Asie, qui a connu plusieurs épidémies, on continue de travailler dans des tours. Mais on va sans doute assister à une logique d'optimisation des bureaux, avec une prime à l'immobilier neuf, qui a le mérite d'offrir des locaux plus flexibles et connectés".

92

Plus ou moins 10 %

Un autre avantage des SCPI tient au fait que leur valeur liquidative ne répercute pas tout à fait la valeur immobilière de leurs actifs : "le prix des parts est réglementairement compris dans une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur du patrimoine, explique Daniel While. Cette marge d'ajustement permet d'encaisser un choc modéré sur les valeurs des parts, si bien que celles-ci ne connaissent quasiment jamais de baisse. A titre d'illustration, lors de la crise de 2008, certaines SCPI ont subi une baisse de 5 %, qui a été rattrapée dès 2009, ce qui était donc finalement marginal. Dans ces conditions, on peut raisonnablement penser que, sauf crise économique majeure et durable, auquel cas bien entendu tous les types de placement seraient durement impactés, les SCPI resteront une valeur refuge, d'équilibre, bref un bon moyen de passer du statut d'épargnant à celui d'investisseur, notamment pour préparer sa retraite". ■

QUELLE FISCALITÉ ?

Les revenus tirés de la détention de parts de SCPI relèvent de la fiscalité immobilière, c'est-à-dire qu'ils sont imposés comme des revenus fonciers, avec la possibilité de déduire le cas échéant les intérêts d'emprunt lorsque vous achetez vos parts à crédit, un avantage à ne pas négliger. Il est également possible d'acheter des parts en nue-propriété : dans ce cas non seulement vous bénéficiez d'une décote sur le prix d'achat, mais comme vous ne percevrez aucun revenu pendant la durée du démembrement, vous n'aurez pas d'impôt à payer. Par ailleurs, la nue-propriété n'entre pas dans la base taxable de l'IFI (impôt sur la fortune immobilière). A l'issue de la période de démembrement, vous deviendrez pleinement propriétaire des parts sans frais ni fiscalité. Cette solution peut être intéressante pour les personnes qui souhaitent se constituer un patrimoine sur le long terme, notamment en vue de leur retraite, et n'ont pas besoin de générer des revenus immédiats.

Autre solution encore, acheter des parts de SCPI dans le cadre de l'assurance vie, ce qui vous permettra de bénéficier de la fiscalité avantageuse de celle-ci. "Autant de solutions susceptibles d'optimiser votre placement, note Daniel While, mais elles sont relativement complexes et il faut donc se faire conseiller."