



LE POINT DE LA SEMAINE VOTRE ARGENT

Le rendement des SCPI baisse mais devrait encore s'établir à 4 %

C'est la question à 1 000 euros ! Les SCPI (sociétés civiles de placement immobilier), placement apprécié des ménages, vont-elles être profondément impactées par la crise du Covid-19 (fermeture des commerces, des restaurants, des cafés, des hôtels) et les changements structurels induits par la pandémie (développement du télétravail) ? Les Français sont dans l'expectative. Ils ont réduit de 48 % leurs investissements au troisième trimestre par rapport à la même période de 2019, selon le bilan réalisé par le site meilleurescpi.com. « Une baisse qu'il faut nuancer. Avec 1 milliard d'euros collectés, nous sommes revenus au niveau des années 2015-2016 », commente Jonathan Dhiver, président fondateur du site.

Des SCPI ISR

Les SCPI n'échappent pas à la vague verte. Plusieurs gestionnaires ont demandé et obtenu le label. Comme par exemple Novaxia pour sa SCPI Neo ou Norma Capital pour Fair Invest. Une vingtaine, selon Jonathan Dhiver, seraient éligibles.

L'inquiétude ne génère pas non plus de panique. Rares sont les porteurs de parts à chercher à les vendre. Le marché secondaire représente 0,22 % de la capitalisation globale : 13,27 millions d'euros comparés aux 66 milliards d'encours. La raison : un rendement qui baisse, certes, mais qui demeure encore élevé par rapport aux autres placements financiers. Au troisième trimestre, le rendement moyen s'établit, selon l'étude de meilleurescpi.com, à 4,12 % sur un an contre 4,40 % en 2019. « Il devrait tourner autour de 4 % à la fin de l'année », estime Jonathan Dhiver. Une performance moyenne que confirme l'observatoire Linxea.

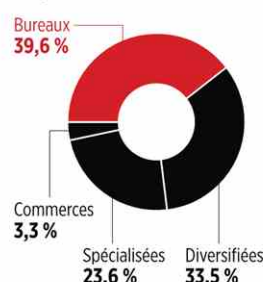
La bonne tenue de la performance résulte d'un taux d'occupation des locaux qui reste élevé : 90 %, ce qui n'exclut pas néanmoins la négociation de franchises pour aider leurs locataires à passer le cap de la crise et la survenance d'impayés. Quel sera-t-il en 2021, 2022 et 2023, quand les aides gouvernementales diminueront ? La reprise sera-t-elle suffisamment forte pour effacer les stigmates de la crise ?

Chaque année, en sus du ren-

Évolution de la collecte nette des SCPI lors du 3^e trimestre, en millions d'euros



Répartition de la collecte nette des SCPI au 3^e trimestre 2020



Rendement des SCPI au 3^e trimestre 2020

Diversifiées	Spécialisées	Bureaux	Commerces	Moyenne
4,48 %	4,45 %	3,98 %	3,95 %	4,12 %

Source : meilleurescpi.com.

dement, les détenteurs de parts de SCPI voient la valeur de leurs parts revalorisée (1,5 % l'an dernier). Qu'en sera-t-il cette année ? La revalorisation repose sur la valeur du sous-jacent, à savoir des actifs immobiliers. Cette dernière fait l'objet d'une expertise par des professionnels indépendants. Ces estimations pourraient-elles baisser ? « Elles sont établies de façon prudente, souvent au-dessous de la valeur de marché. Nous anticipons qu'elles ne devraient pas être trop impactées par des ajustements éventuels de loyers. D'autre part, les risques

sont mutualisés », pronostique Jonathan Dhiver. Plusieurs gestionnaires ont d'ailleurs annoncé des revalorisations. C'est le cas de **Primonial Reim** pour sa SCPI **Primofamily** et de **Foncières & Territoires** pour **Cap Foncières & Territoires**, qui ont augmenté le prix des parts de respectivement 1,5 et 2 %. « La crise va cependant conduire les gestionnaires à davantage gérer leur patrimoine (arbitrage, travaux, restructuration...) afin d'aller chercher de la valeur », conclut Jonathan Dhiver ■

PAGE RÉALISÉE PAR LAURENCE ALLARD