

Qu'attendre des SCPI en 2021 ?

Publié le 22 Février 2021



3 questions à Stéphanie Lacroix, Directrice Générale de Primonial REIM

De quelle façon la crise du Covid 19 a-t-elle impacté le marché immobilier ?

Stéphanie Lacroix : L'immobilier a joué son rôle de valeur refuge et le marché a bien résisté.

Sur les 9 premiers mois de 2020, malgré un recul de l'ordre de 20% par rapport à 2019, **160 milliards d'euros ont été investis sur le marché immobilier tertiaire en Europe** ; ce qui correspond à un volume supérieur à la moyenne décennale. Le marché français a lui aussi très bien résisté avec 21 milliards d'euros investis sur la même période.

Autre point important, **les taux de rendement prime des bureaux, du résidentiel et de la santé sont restés stables sur l'exercice**. Or, chez Primonial REIM, ces catégories représentent 90% de nos encours sous gestion qui s'élèvent à un montant total de 26 milliards d'euros.





En investissement comme en valeur, le marché a donc bien résisté et l'immobilier a prouvé qu'il joue pleinement son rôle en période de crise, en protégeant l'épargne des clients.

Quel bilan peut-on en tirer pour les SCPI ?

Stéphanie Lacroix : Les fonds immobiliers non-côtés -SCPI, OPCI, SCI- pèsent environ **100 milliards d'euros, soit deux fois plus qu'en 2015 pour les SCPI** tandis que la capitalisation des OPCI a été multipliée par dix !

L'engouement du public pour ces produits d'épargne immobilière est donc réel.

2020 aura finalement été une bonne année avec 4,4 milliards d'euros collectés pour l'ensemble des SCPI du marché sur les trois premiers trimestres et environ 5,5 milliards d'euros de collecte prévisionnelle pour l'année complète. Certes, c'est moins qu'en 2019, qui a été une année record, mais cela prouve **l'attrait de l'immobilier collectif auprès des épargnants à la recherche d'un équilibre « optimal » rendement/risque.**

Au cas particulier de Primonial REIM, le bilan 2020 est positif. Comme ces 6 dernières années, **nous devrions être premiers sur le marché des SCPI avec 950 millions d'euros collectés, ce qui représente plus de 15% des parts de marché.** Sur la partie des unités de comptes immobilières, nous serons également leader en collecte grâce à notre SCI Primonial Capimmo, soit environ 25% des parts de marché sur ce segment.

Ces bons résultats s'expliquent par la création de fonds purs avec des stratégies lisibles pour les épargnants et une gestion de type patrimoniale, génératrice de revenus sur le long terme. Nous avons en effet, fait le choix dès l'origine, de construire une allocation d'actifs résiliente pour faire face à des chocs économiques majeurs. Notre portefeuille est constitué à 55% de bureaux, 30% d'immobilier de santé et d'éducation, 4% de résidentiel... autant de marchés qui ont extrêmement bien résisté, voire progressé en termes de valorisation pour le résidentiel et la santé. En décembre 2020, cela s'est même traduit par une hausse du prix des parts pour notre SCPI résidentielle Primofamily avec pour conséquence une valorisation du capital pour les épargnants de cette SCPI.





Enfin, **globalement, les rendements sont restés bons cette année** y compris sur le marché du commerce et de l'hôtellerie. Ces deux secteurs sont, comme nous le savons, très touchés par la crise. **Les performances attendues pour 2020 seront moins bonnes qu'en 2019 mais resterons néanmoins positives et très compétitives au regard de la rémunération des autres produits d'épargne sur le marché.**

En ce qui concerne nos SCPI, les performances tourneront autour de 4,60% de performance globale, soit un rendement bien supérieur au livret A et aussi supérieur à la performance moyenne sur le marché des SCPI qui devrait se situer autour de 4% selon l'IEIF.

Concernant les deux SCPI de Primonial REIM qui collectent le plus, la performance 2020 sera de l'ordre de 4,50% pour Primovie -investie dans l'immobilier de la santé/éducation- et supérieure à 5% pour Primopierre, notre SCPI de bureau.

De quoi satisfaire nos clients associés, avec qui nous avons largement échangé cette année. **Nos clients ont compris que l'immobilier collectif non-coté joue son rôle de protection du capital.** Il n'y a pas eu de perte en valeur et des revenus ont été délivrés sur l'année.

Que peuvent attendre les épargnants pour 2021 et quels seraient vos conseils ?

Stéphanie Lacroix : L'année passée a été marquée par les incertitudes. **Mais les épargnants peuvent être rassurés et confortés par les résultats de 2020.** De notre côté, nous avons été très présents en termes de communication, auprès de nos locataires comme de nos clients. Les publications des performances prouvent la solidité des fonds immobiliers non-cotés et, plus particulièrement, des SCPI [*Ndlr H24 : Primonial REIM a publié le 17 février dernier les informations clés du T4 2020 sur l'ensemble des SCPI du groupe*]

Certes, des incertitudes demeurent pour 2021 sur la situation sanitaire, sur l'accès aux vaccins etc. Toutefois, **le contexte est bien plus positif et offre davantage de visibilité.**

Mon conseil aux épargnants serait d'**investir, de ne pas rester dans l'immobilisme, de diversifier leurs encours sur des solutions qui offrent de bons couples**





rendement/risques, notamment via des produits immobiliers non-cotés, attractifs et qui sécurisent l'épargne. L'idéal : diversifier ses allocations sur des thématiques différentes, pour obtenir des gains de valeurs sur divers secteurs porteurs. **Actuellement, c'est le bon moment pour placer.** Les taux sont bas et on peut acheter des parts de SCPI à crédit pour préparer sa retraite ou se constituer un patrimoine.

J'ajouterais que, depuis le 28 octobre 2020, **les fonds immobiliers peuvent être labellisés ISR.** Nous proposons une gamme responsable dédiée, qui correspond à l'histoire de Primonial REIM et ses engagements. Dès juin 2012, nous avons notamment lancé notre SCPI Primovie, qui est un fonds de soutien au profit de l'hôpital Necker et qui investit dans l'immobilier socialement utile et responsable pour financer les besoins du secteur de la santé et de l'éducation. **Nous sommes aujourd'hui le 1er gérant européen en immobilier de santé et d'éducation avec plus de 8 milliards d'encours sous gestion.**

Nous sommes par ailleurs très investis dans le secteur du résidentiel abordable (logement social et intermédiaire) avec notre SCPI Patrimmo Croissance qui délivre 5% de performance annuelle depuis sa création.

Enfin, deux de nos fonds ont été récemment labellisés : notre SCPI de bureaux **Primopierre** et notre nouvel OPCI « **Preim ISR** », lancé en janvier, premier fonds immobilier labellisé « best in class ».

La RSE et l'ISR font donc complètement parties de l'ADN de Primonial REIM. Nous avons à cœur de proposer à nos clients des solutions d'épargne immobilière qui ont du sens, ayant un impact positif sur l'environnement et sur la société.

Pour en savoir plus sur Primonial REIM, [cliquez ici](#).

Copyright H24 Finance. Tous droits réservés.

@H24Finance

