



SPÉCIAL IMMOBILIER

## VOUS DÉTENEZ DES FONDS

# Veillez à diversifier vers le résidentiel

Alors que le rendement servi par les immeubles de bureaux et les commerces a encore fléchi, de nouveaux supports proposent de miser sur les logements. Explications détaillées.

PAR JULIEN BOUYSSOU

**P**lus de peur que de mal ! Le rendement de 4,20% que, selon le spécialiste France SCPI, les sociétés civiles de placement immobilier ont en moyenne versé au titre de 2020 n'a en effet fléchi que de 0,3 point sur un an. Preuve que leur parc de bureaux et, dans une moindre mesure, de commerces, a pour l'heure résisté à la crise, et que les gérants ont su multiplier les mesures d'accompagnement. « Nous avons négocié au cas par cas, via une mensualisation des loyers, ou un paiement à terme échoué. Ou encore des franchises, mais en rallongeant les baux », indique Sigrid Duhamel, présidente du directoire de BNP Paribas REIM France. Pas sûr toutefois que le pire soit passé. Il faudra donc vérifier que certaines SCPI ne méritent pas d'être cédées, tout en diversifiant sur de nouveaux fonds, qui parient sur le résidentiel.

### SOYEZ SÉLECTIF

#### AVEC LES SCPI TERTIAIRES

Sans surprise, les SCPI dédiées aux magasins sont celles ayant le plus souffert des confinements successifs. « Le taux de recouvrement auprès de nos locataires commerçants a été de 85% en 2020, contre 98% pour les bureaux », indique Stéphanie Lacroix, directrice générale de Primonial REIM.

Si des baisses de valeur ont été parfois enregistrées, notamment pour les galeries commerciales, les pieds d'immeuble ont mieux résisté. « Une grande partie d'entre eux sont occupés par des commerces alimentaires », explique Stéphanie Lacroix. En matière de bureaux, le choc est sûrement à venir, suite à la généralisation du télétravail. « En partant d'une hypothèse de deux jours de télétravail par semaine, la baisse de la demande de surfaces ne devrait pas excéder 5 à 10% par rapport à la situation d'avant la crise, assure Sigrid Duhamel. Car l'emploi tertiaire va continuer à croître, et les normes sanitaires imposeront sans doute plus d'espace de travail par salarié. » En attendant, mieux vaudra se concentrer sur les SCPI investies dans des bâtiments aux normes énergétiques, et dont l'adresse est centrale. A l'image de Primopierre, Primonial, PF Grand Paris ou Perial.

### VÉRIFIEZ QUE VOUS BÉNÉFICIEZ DU CRÉDIT D'IMPÔTS

Les pertes enregistrées en novembre 2020 auprès des locataires touchés par le second confinement seront en partie compensées : le gouvernement a en effet voté un crédit d'impôts spécifique, de 50% des loyers abandonnés lors de ce mois,

dans le cas des entreprises comptant jusqu'à 250 salariés. « Et il atteint encore 33% pour celles employant de 250 à 5 000 personnes », rapporte Jean-Yves Charriau, avocat fiscaliste au cabinet Lacourte Raquin Tatar. En vertu de la transparence fiscale des SCPI, ce sont les porteurs de parts qui bénéficieront directement du crédit d'impôts, à l'été prochain. Charge à la société de gestion d'en indiquer le montant, à porter sur la déclaration. « Ce crédit pourrait aussi être octroyé, complètement ou en partie, courant 2022, dans les cas où le gérant n'a pas eu le temps d'acter tous les abandons de loyers avant fin 2020 », ajoute Jean-Yves Charriau.

### DÉDIEZ UNE PART DE LA MISE AUX FONDS DE LOGEMENTS

Investir dans des logements, le plus souvent anciens, pour 60 à 90% de leur valeur : voilà la stratégie des fonds dédiés au résidentiel, qui, comme le montre notre tableau, sont presque tous éligibles à l'assurance vie. « Le rendement des logements avoisine désormais celui des bureaux les plus sûrs », explique Stéphanie Lacroix. Ces 2,5 à 3% de rentabilité ne sont d'ailleurs qu'un minimum : la plupart de ces fonds ambitionnent de rapporter plus, par exemple en achetant des biens à restructurer complè-





SEPT FONDS POUR MISER SUR L'IMMOBILIER DE LOGEMENTS

Nom du fonds (Gérant)	Thématique d'investissement (Type de support)	Part d'immobilier résidentiel (Décote moyenne à l'achat)	Valeur de part (Ticket d'entrée)	Frais d'entrée (de gestion)	Performance 2020 (1) (dont rendement 2020)	Eligible à l'assurance vie (Assureurs le proposant)	L'avis de Capital
<b>Kyaneos Pierre</b> (Kyaneos AM)	Résidentiel à rénover, parfois intégralement (SCPI)	<b>91,5%</b> (de 15 à 20%)	<b>1060 euros</b> (10 parts)	<b>11%</b> (8% maximum)	<b>+8,02%</b> (6,1%)	<b>Non</b> (NP)	La meilleure performance du panel. La SCPI ne vise que des immeubles de villes de taille moyens, dont elle réduit, d'au moins un tiers la consommation d'énergie, et augmente le confort.
<b>Novapierre résidentiel</b> (Paref Gestion)	Résidentiel à prix décoté (SCPI)	<b>100%</b> (variable)	<b>1467 euros</b> (5 parts)	<b>9,95%</b> (9,6%)	<b>+6,1%</b> (2,1%)	<b>Oui</b> (Oradea, Apicil, Swiss Life, CNP, etc.)	Au départ dédiée aux biens loués en loi 48, cette SCPI a mis en place un plan de relance, qui prévoit de viser de plus grosses opérations avec décote et de distribuer davantage de plus-values.
<b>Novaxia R</b> (Novaxia)	Restructuration de bureaux en logements (SCI)	<b>40%</b> (20%)	<b>100 euros</b> (dès 100 euros)	<b>1%</b> (1,60%)	<b>+5% (2)</b> (NP)	<b>Oui</b> (Suravenir)	Original : ce fonds, qui attend d'être agréé, entend transformer en logements le parc de bureaux vétustes. Il penserait le coût de restructuration par une hausse de la surface habitable.
<b>Patrimmo Croissance</b> (Primonial REIM)	Résidentiel en nue-propriété (SCPI)	<b>95,40%</b> (40%)	<b>651,52 euros (3)</b> (10 parts)	<b>11,76%</b> (12%)	<b>+5%</b> (NP)	<b>Oui</b> (Apicil, Spirica, CNP, AEP, etc.)	Cette SCPI n'achète que la nue-propriété de biens neufs, aux deux tiers situés en région parisienne. Sa valeur croît régulièrement, au fur et à mesure de la reconstitution de la pleine propriété.
<b>Primofamily</b> (Primonial REIM)	Immobilier résidentiel (SCPI)	<b>69,9%</b> (10%)	<b>197 euros</b> (10 parts)	<b>9%</b> (12%)	<b>+5,05%</b> (3,5%)	<b>Oui</b> (BPCE, Oradea, Spirica, Suravenir, etc.)	Une faible décote d'acquisition, liée à l'achat des logements en bloc. La SCPI diversifie beaucoup la mise, sur différents pays, ainsi que sur des résidences étudiantes ou des appart-hôtels.
<b>Silver Avenir</b> (Arkea IS)	Viager sans rente (SCI)	<b>70%</b> (40%)	<b>107,87 euros</b> (dès 100 euros)	<b>2%</b> (1,60%)	<b>+7,4% (4)</b> (NP)	<b>Oui</b> (Suravenir, Primonial)	Excellent potentiel pour ce fonds viager, qui achète des biens d'une valeur moyenne de 1,1 million d'euros. Il devrait prochainement être proposé dans d'autres contrats d'assurance vie.
<b>Viagénération</b> (Lurgot AM)	Viager sans rente (SCI)	<b>70%</b> (40%)	<b>121,32 euros</b> (dès 50 euros)	<b>2%</b> (1,60%)	<b>+6,81%</b> (NP)	<b>Oui</b> (Ageas, Apicil, Swiss Life)	Le plus ancien des fonds viager, qui a réussi à améliorer sa performance pour la deuxième année consécutive. Attention, la part à consacrer à ce fonds au sein du contrat est toujours limitée.

(1) Incluant les éventuels revenus distribués dans l'année, et l'évolution de la valeur de part. (2) Objectif de performance annuelle, net de frais de gestion. (3) En février 2021. La valeur de part évolue tous les mois. (4) Performance enregistrée sur six mois, en 2020. (NP) Non pertinent, le produit ne distribue pas de revenus.

tement. Qu'il s'agisse de bureaux à convertir en logements, comme avec la SCI Novaxia R, ou d'immeubles d'habitation dégradés, comme dans le cas de la SCPI Kyaneos Pierre. «Notre objectif est d'apporter plus de confort aux locataires, et de réduire d'au moins un tiers la consommation énergétique», détaille Jérémie Rouzaud, président de Kyaneos. Autre façon d'assurer des gains réguliers : acheter en démembrement, pour bénéficier de la reconstitution progressive de la pleine propriété, comme avec la SCPI Patrimmo Croissance. Deux fonds, enfin, parient sur le viager sans rente, dans lequel le vendeur obtient tout de suite un capital correspondant au prix du logement, valeur d'occupation déduite. «Nos vendeurs ont entre 64 et 97 ans, pour une cote moyenne des biens de 1,1 million d'euros», décrit Charlotte Evangelidis, gérante de la SCI Silver Avenir. Le prix versé est calculé à partir de tables de mortalité prudentes. «Elles prévoient en général d'un à deux ans d'espérance de vie supplémentaires», explique Thibault Corvaisier, directeur de la gestion de la SCI Viagénération. Comme les autres fonds, ils offrent une bonne protection en cas de retournement du marché, la décote à l'achat atteignant en moyenne 40%. ■

BRUNO LEVY POUR CAPITAL

**LA DÉCOTE D'ACHAT PROTÈGE CONTRE LES RETOURNEMENTS DU MARCHÉ IMMOBILIER.**

Thibault Corvaisier, directeur de la gestion du fonds Viagénération