



Les invités **LE FORUM**

SCPI, le bouclier patrimonial anti-inflation

L'envolée des prix à la pompe et aux caisses des supermarchés occulte l'érosion silencieuse que subit le patrimoine financier des Français. Au sein de l'arsenal qu'il convient de posséder pour se prémunir contre l'inflation, les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont une arme de choix.

Selon les sondages, le pouvoir d'achat reste la principale préoccupation des Français. Le retour de l'inflation ne faisant qu'accentuer cette réalité, les épargnants cherchent les bonnes solutions pour protéger leur épargne et préparer l'avenir. Inexorablement, le mouvement inflationniste vient grignoter l'argent qui dort sur les comptes et les livrets bancaires, ainsi que sur les fonds en euros des contrats d'assurance-vie. L'heure est donc à la mobilisation de son patrimoine et à l'examen minutieux de l'arsenal anti-inflation à activer.

Dans une étude que nous avons réalisée récemment sur la place de l'immobilier européen au sein d'une stratégie d'allocation d'actifs, nous avons observé la faible corrélation sur dix ans (2012-2021) entre les performances des autres classes d'actifs (actions, obligations, monétaire) et celle de l'immobilier. Autrement dit, détenir à la fois des actions, des obligations avec de l'immobilier permet non seulement de lisser sa performance dans le temps mais aussi de diminuer le risque global d'un portefeuille

pour un niveau de rendement donné. Cette diversification est d'autant plus efficace dès lors que les investisseurs panachent leur exposition immobilière entre les différentes typologies d'actifs (bureaux, santé, résidentiel etc.) et les zones géographiques. Plus que jamais par temps d'incertitude



STÉPHANIE LACROIX

économique, avec une remontée des taux et une forte volatilité boursière, l'immobilier se révèle résilient face à l'inflation. Son facteur « beta faible » constitue son principal atout.

Une poche immobilière dans un portefeuille d'investissement a un effet stabilisateur : les loyers pratiqués par les propriétaires sont révisables tous les ans sur la base d'un IRL (indice de révision des loyers), qui tient compte de l'évolution des prix à la consommation. Qui plus est, l'intérêt de l'indexation est renforcé par la capacité des gérants immobiliers à identifier des actifs de qualité tout en s'assurant de la solvabilité des locataires.

Reste encore à trouver le meilleur support pour profiter de ce bouclier anti-inflation. Pour qui ne souhaite pas s'occuper directement de la gestion d'un ou de plusieurs biens et souhaite avoir accès aux différentes typologies immobilières à partir de quelques milliers d'euros, les SCPI constituent la meilleure solution. On peut investir dans ces solutions d'épargne, à travers un large panel de modalités de souscriptions en fonction de sa situation :

unités de comptes immobilières dans les contrats d'assurance-vie, achat de parts en direct au comptant ou à crédit, etc.

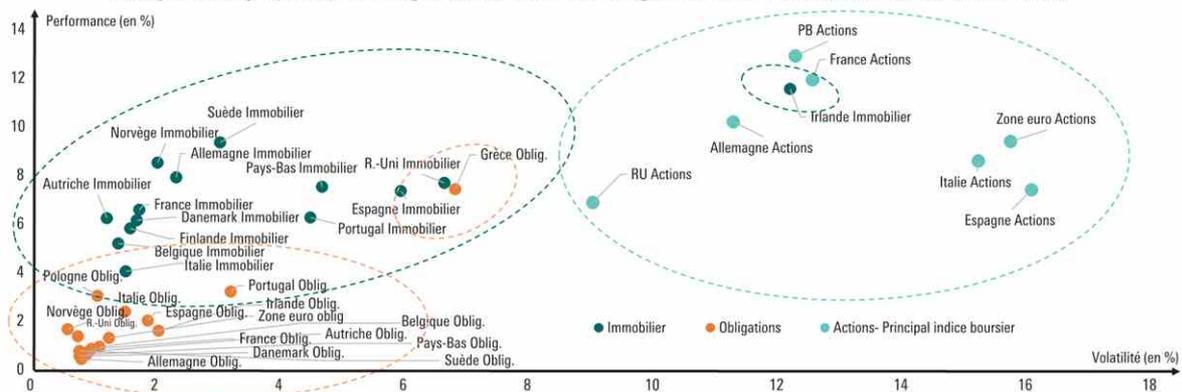
Principal atout des SCPI, la diversification des risques. Plutôt que de miser sur un bien, la pierre-papier offre aux porteurs de parts la possibilité de répartir leurs investissements entre une centaine de locataires et plusieurs dizaines de biens immobiliers. Et l'effet diversification ne s'arrête pas là. Lors de la constitution d'un portefeuille immobilier, les choix de diversification sont stratégiques afin de pouvoir avoir un impact positif sur la rentabilité et/ou le risque de ce portefeuille. Ainsi, au sein même de la poche immobilière, répartir ses investissements entre les actifs cycliques (bureaux, commerces, hôtels) et les actifs acycliques (santé, résidentiel) constitue un avantage supplémentaire et joue un rôle d'amortisseur par temps de crise. La crise sanitaire l'a illustré parfaitement : les SCPI thématiques permettent une exposition aux activités économiques les plus résilientes tout en jouant le rebond de certains secteurs depuis la fin des restrictions.

Enfin, l'investisseur a désormais la possibilité de choisir une SCPI labellisée ISR (investissement socialement responsable). Ce label propre aux fonds immobiliers permet de flécher son épargne vers le financement de projets dont l'utilité sociale, sociétale et environnementale est reconnue.

Stéphanie Lacroix, directrice générale, Primonial REIM France

ALLOCATION

Analyse de la performance / risque des actions, des obligations et de l'immobilier direct (2012-2021)



SOURCES : PRIMONIAL REIM RECHERCHE ET STRATÉGIE D'APRÈS OXFORD ECONOMICS, MSCI