



PATRIMOINE

Les SCPI face au choc Covid : 5 questions clés pour les investisseurs

L'impact de la crise sanitaire sur l'immobilier d'entreprise a inégalement affecté les véhicules de la pierre papier. Si les rendements des SCPI ont globalement résisté, les foncières comme les OPCV ont été sanctionnées par le marché. Quels sont les plus résilients ? Etat des lieux.

La crise sanitaire a fait de lourds dégâts dans des pans entiers de l'économie et l'immobilier tertiaire ne sortira pas indemne de cette crise. Alors que ces dernières années les épargnants se sont rués sur les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), à quoi peuvent-ils désormais s'attendre ?

1 Quels sont les secteurs qui souffrent ?

Les confinements successifs ont contraint les établissements de tourisme et hôteliers à fermer leurs portes plusieurs semaines. Une tuile pour les SCPI spécialisées dans ce type d'actif. « C'est un vrai massacre. Le rendement a été divisé par deux dans la majorité des cas entre 2019 et 2020, sachant que la visibilité est encore faible en termes de reprise d'activité et surtout de retour à la normale », confie un spécialiste. Les SCPI investies majoritairement dans le commerce sont également ébranlées mais à divers degrés. En fait, les effets diffèrent selon les types de locaux détenus. Si les commerces alimentaires de centre-ville ont été épargnés, les cafés et les restaurants et autres commerces « non essentiels » sont restés fermés depuis plusieurs mois. Cette moindre activité du commerce a été plus diluée pour les SCPI généralistes, investies dans plusieurs classes d'actifs.

2 Quels sont les domaines préservés ?

Les véhicules investis dans l'immobilier logistique qui bénéficiaient déjà de l'essor du e-commerce ont vu leur activité dopée par la crise sanitaire. Depuis le déclenchement de

cette pandémie et la fermeture de nombreux points de vente, les achats en ligne ont explosé. Résultats, les demandes locatives de lieux de stockage en tout genre ne cessent de croître. A ce jour, il existe une seule SCPI axée sur ce créneau, la SCPI Activimmo de la société de gestion Alderan, créée mi-2019. Reste que la logistique sous toutes ses formes figure également dans le portefeuille de nombreuses autres SCPI d'immobilier tertiaire. Les sociétés axées sur les établissements de santé (cliniques privées, Ehpad, centre de soins de suite, laboratoires) semblent avoir été épargnées par les effets économiques de l'épidémie. Jusqu'à présent, les SCPI de bureaux ont réussi à traverser les turbulences sans trop de dégâts. Enfin, grâce à leur diversification géographique, les SCPI dotées d'un patrimoine à l'étranger ont moins souffert que les véhicules franco-français.

3 Quel impact sur les rendements ?

En 2020, l'onde de choc de la crise sanitaire sur les rendements a finalement été moins violente que certains acteurs ne le craignaient au début du premier confinement. La performance moyenne 2020 devrait certes plier pour s'établir autour de 4 %. Ce repli s'avère finalement limité par rapport au très bon résultat de 2019 qui avoisinait 4,40 %. Pour l'instant, l'impact a été assez limité sur les revenus locatifs grâce à des arrangements avec les locataires. Des différés de paiement de loyers ont été accordés, parfois assortis d'un allongement de la durée du bail. « Les SCPI n'ont pas eu

à piocher dans le report à nouveau et dans les plus-values non distribuées, qui sont deux matelas de liquidités possibles en cas de baisse leurs recettes », signale Christian de Kerangal, directeur général de l'Institut de l'épargne immobilière et foncière.

En revanche, en 2021, il pourrait y avoir plus d'effets secondaires. « Bien que bénéficiant des aides financières de l'Etat, certaines entreprises sont financièrement fragilisées. La trésorerie des commerçants s'est fortement dégradée. Aussi, lorsque les dispositifs de soutien du gouvernement s'arrêteront, certains indépendants risquent de déposer le bilan. Ces événements en cascade pourraient alors générer de la vacance locative et peser sur les loyers », anticipe un observateur. Dans l'immobilier de bureaux, qui représente environ 60 % du patrimoine des SCPI, une nouvelle configuration du marché pourrait également se dessiner. Le recours massif au télétravail pendant les confinements devrait laisser des traces dans les entreprises et va changer la façon d'occuper les bureaux. En quête d'économies, « certaines sociétés diminueront la taille de leurs bureaux ou renégocieront leurs baux », indique une étude de Knight Frank, conseil en immobilier d'entreprise.

Certains commerces pourraient ne pas se relever de cette crise. Et si la libération de surfaces venait à prendre de l'ampleur, cela pourrait générer une suroffre et ouvrir la porte aux négociations sur les loyers. Ce qui n'est pas de bon augure pour les SCPI propriétaires de ces locaux. « Les véhicules dotés d'un patrimoine régional et périphérique pourraient



davantage souffrir. Car ce sont dans ces secteurs géographiques que l'on trouve le plus de TPE et de PME susceptibles d'être en difficulté », signale Eric Cosserat, président de Perial. « On anticipe un réajustement des loyers de 3 % par an, soit un recul de l'ordre de 10 % sur trois ans », avance Jonathan Dhiver, président du site MeilleureSCPI.com.

4 Quel impact sur les prix ?

A ce jour, « les actifs de bonne qualité affichent le même prix qu'avant le Covid et les autres, plus risqués, sont moins chers », constate Jean-Marc Peter, directeur général de Sofidy. En 2021, un effet retard pourrait se déclencher avec notamment une baisse du prix des parts de certaines SCPI ayant particulièrement souffert (hôtellerie, commerces). « Si les valeurs d'expertise du patrimoine immobilier des SCPI ne devraient pas ou peu bouger en 2021, elles pourraient flancher en 2021. Il faudra donc être attentif à ce phénomène qui sera décalé dans le temps. Ce sera l'occasion de profiter alors de ce recul pour souscrire des parts décochées », conseille Grégory Lecler, président de Prudentia Patrimoine.

5 Est-ce le moment de se renforcer ou faut-il au contraire s'alléger ?

« On investit dans des parts de SCPI lorsque l'on dispose d'un horizon d'au moins dix ans, voire davantage. Avec cette échelle de temps longue, la crise sanitaire et ses conséquences économiques ne seront dans quelques années qu'un épiphénomène », affirme, confiant, Olivier Grenon-Andrieu, président d'Equance.

La nouvelle donne dans l'immobilier tertiaire devrait profiter aux SCPI « gros paquebots » très diversifiées et capables de voguer par tous les temps, mais aussi aux jeunes SCPI en phase de constitution de patrimoine, affirme Christian Cacciottolo, président de L'Union nationale d'épargne et de prévoyance. Ces dernières vont sélectionner des actifs adaptés aux nouvelles deman-

des des entreprises et d'acheter à des prix plus doux. « Pour mémoire, en 2019 l'afflux de capitaux était tel et l'offre si limitée que les SCPI étaient obligées d'acheter vite et cher au détriment du rendement. On reviendrait ainsi à la normale », rappelle un observateur. — **Laurence Boccara**

Quelle capacité de rebond pour les foncières cotées ?

Depuis des années, les sociétés d'investissement immobilier cotées avaient la réputation d'être résistantes aux tempêtes boursières. Or la pandémie de Covid-19 a fait voler en éclats cette règle. L'EPRA, soit l'indice européen des foncières cotées, a perdu 10,74 % l'an passé, tandis que l'indice MSCI Europe accusait un repli de 2,77 %. Les foncières les plus endettées ont été lourdement sanctionnées par le marché. Celles axées sur les commerces (Klépierre, Mercialis, Carmila) et l'hôtellerie (Covivio Hotels) ont été les plus chahutées. Les foncières de bureaux (Gecina, Icade, SFL) ont aussi accusé le coup. En revanche, les acteurs spécialisés dans la logistique (entrepôts, zones d'activités) tirent leur épingle du jeu. Les quelques foncières investies majoritairement dans le logement (Vonovia) ont aussi bien performé. En dépit d'une volatilité qui devrait rester élevée à court terme, certains titres pourraient reprendre des couleurs. Les acteurs vont s'adapter et chercher à acheter des actifs bien placés, « verts » et répondant aux nouveaux besoins des locataires. A noter que « les segments les plus résilients, logistique, immobilier résidentiel, pourraient enregistrer des hausses de valeurs », avance Laurent Saint Aubin, gérant actions immobilier Europe chez Sofidy.

Le baromètre des fonds



ACTIONS BRÉSIL

Le Brésil est l'un des pays le plus touché au monde par le Covid-19. Alors que le coup d'envoi de la vaccination y a été donné, les

marchés brésiliens reprennent de la vigueur. Mais les fonds dédiés plongent encore de près de 24 % sur un an.



↗ + **27,73%**

ACTIONS CHINE

Les fonds spécialisés en valeurs chinoises se placent parmi les plus fortes hausses sur un an et trois mois. En cause, la capacité

du pays à traverser le choc de la pandémie et à éviter la récession économique grâce à des plans de relance massifs.

Les 10 SCPI les plus résilientes en 2020*

Catégorie	Nom de la SCPI (Société de gestion)	Rendement 2020** En %	Rendement 2019 En %	Prix de souscription de la part En euros
Diversifiée	Affinité Pierre (Groupama GAN REIM)	4,25	5,24	250
	Cap Foncières et Territoires (Foncières des Territoires)	5,3	5,34	255
	Corum Origin (Corum AM)	6	6,25	1.090
	Epargne Pierre (Atland Voisin)	5,2	5,85	205
Bureaux	Efimmo 1 (Sofidy)	4,64	4,97	237
	LF Grand Paris Patrimoine (La Française AM)	4,4	4,28	310
	PFO2 (Perial AM)	4,34	4,61	196
	Primopierre (Primonial AM)	5,24	5,92	208
Commerces	Cristal Rente (Inter Gestion)	4,41	5,02	1.237
Spécialisées	Pierval Santé (Euryale)	5,01	5,05	1.000

* Sélection réalisée en croisant 5 critères : âge de la SCPI, stabilité des dividendes, dynamique de collecte des capitaux, rendement 2020, cohérence entre collecte et investissement et taux de recouvrement des loyers.

** Estimation du rendement 2020 sur la base des résultats des trois premiers trimestres ou de la communication officielle du gérant.

« LES ÉCHOS » / SOURCE : MEILLEURESCPI.COM, JANVIER 2020