



« Les SCPI diversifiées augmentent la mutualisation du risque locatif », d'après Jeremy Orféo, co-fondateur de la société Periance



Quel premier bilan du marché des SCPI pouvez-vous faire après ce 1^{er} trimestre qui a subi en toile de fond la crise du coronavirus ?

Tout d'abord, la bonne réactivité des sociétés de gestion qui ont su réagir en étant au plus proche de leurs locataires. D'ailleurs, un certain nombre de SCPI ont déjà communiqué leurs chiffres pour les premiers mois de l'année. Nous avons pu réunir des prévisionnels réajustés mais très légèrement, soit un rendement annuel de 2,5 à 6,5 % en 2020 versus 2,88% à 6,81 % en 2019. Ce qui laisse entrevoir une moyenne comprise entre 3,5 % et 4%. Les mesures d'accompagnement mises en œuvre à l'initiative des gestionnaires ont permis d'aider en priorité les locataires les plus en difficulté en leur permettant un échelonnement des loyers par exemple. L'impact de la crise sanitaire ne sera pas le même selon la composition du patrimoine immobilier et selon la stratégie d'investissement des gestionnaires.

Quelles sont les types de SCPI les moins impactées par la crise actuelle ?

En premier, je pense aux SCPI diversifiées géographiquement et/ou sectoriellement. En effet, selon les pays, les mesures de confinement n'ont pas été aussi strictes qu'en France. Par ailleurs, dans certains pays, la réouverture de certains commerces a d'ores et déjà été prononcée au mois d'avril 2020, notamment en Allemagne. Ensuite, en se positionnant sur différents secteurs d'investissement, les SCPI diversifiées augmentent la mutualisation du risque locatif. Celui-ci est un des risques principaux dans cette crise sanitaire. Ces SCPI ont annoncé des prévisionnels réajustés pour 2020 supérieurs à 5 % et même à plus de 6% pour certaines. C'est le cas par exemple des SCPI des sociétés de gestion comme Sogenial (SCPI Cœurs de Régions), Corum, Atland Voisin (SCPI Epargne Pierre), Novaxia AM (SCPI Neo) ou encore **Norma Capital** (SCPI Vendôme Régions).

Les SCPI de commerces et de bureaux qui ont dans leur portefeuille des locataires qui évoluent

sur un secteur d'activité moins exposé à une baisse significative de leur activité, se maintiennent également.

C'est le cas du secteur du commerce et de la grande distribution alimentaire, beaucoup moins touchés que celui de la restauration. Tous les français ont pu faire leurs courses alors que les restaurateurs ont fait l'objet d'une fermeture administrative. Il y a d'ailleurs des SCPI de commerces qui affichent des prévisionnels supérieurs ou égaux à 5 % pour 2020. Je pense notamment à la SCPI « Altixia Commerces » ou à la SCPI « Cœur de Ville ». S'agissant des SCPI de bureaux, les premiers résultats sont très disparates d'une SCPI à une autre. Certaines SCPI ont d'ores et déjà baissées par prudence leur loyer au premier trimestre de 30 % par rapport à celui de 2019. D'autres affichent des prévisionnels toujours au-dessus des 4 %, comme la SCPI « Efimmo 1 de Sofidy », ou encore les SCPI de bureau de la société de gestion « Perial AM » (PFO2 et PF Grand Paris), mais aussi la SCPI « Epargne Foncière » de La Française AM.

Certains acomptes trimestriels sont en baisse de l'ordre de 4 à 5 % par rapport au premier trimestre 2019, alors que d'autres sont stables. Mais globalement, la performance moyenne des SCPI de bureaux en 2020 pourrait être moins impactée que pour les SCPI de commerces, et les résultats du second trimestre 2020 devraient le confirmer.

Comment expliquez-vous les bons résultats des secteurs de la santé, de la logistique et du résidentiel ?

Dans le secteur de la santé, les locataires ont plus de facilité à signer des baux de très longue durée, certains peuvent atteindre 20 ou 25 ans fermes. Le locataire s'engage donc sur du long terme. Par ailleurs, le secteur immobilier de la santé présente la caractéristique spécifique et majeure d'être décorrélié de l'économie marchande. Les autorisations d'exploitation des activités qui y sont pratiquées ainsi que leur suivi sont généralement encadrés par les pouvoirs publics. Le risque locatif est donc moindre lors d'une crise sanitaire telle que nous la connaissons aujourd'hui.

Par ailleurs, la valorisation d'un actif de santé est moins exposée à la notion d'emplacement que d'autres classes d'actifs. Elle est fondée principalement sur la rentabilité immobilière, elle-même très liée à la rentabilité de l'exploitant. Deux SCPI qui investissent dans ces secteurs : « Pierval santé » (Euryale AM) et « Primovie » (Primonial Reim).

Malgré tout, les premiers signaux montrent que le confinement aura donné un véritable coup d'accélérateur à la digitalisation de nos outils de travail, de notre manière de consommer et de vivre d'une manière générale. Ce qui a favorisé le développement du e-commerce et pourrait donc augmenter à moyen terme les besoins en infrastructures logistiques adaptées. Ce secteur d'investissement est privilégié par la SCPI « Activimmo » (Alderan) qui confirme son prévisionnel à 6 % de distribution pour 2020 dans son dernier bulletin trimestriel.

Enfin, l'immobilier résidentiel est, à ce jour, peu impacté par la crise actuelle. Les reports de loyers ne concernent que les entreprises. Aussi, l'impact sur les recettes locatives des SCPI détenant un patrimoine immobilier essentiellement composé d'immobilier de logement, devrait être très limité. C'est la raison pour laquelle nous pensons que la SCPI « Kyaneos Pierre » pourrait terminer sur le devant de la scène en 2020. En témoigne le prévisionnel réajusté pour 2020, qui est compris en 6 % et 6,5 %.

Que pensez-vous de la question du télétravail et de son impact sur les SCPI de bureaux ?

C'est une question légitime qui est apparue un peu partout depuis le confinement. Les grandes entreprises ont franchi le pas et permis à leurs collaborateurs de télétravailler. Je ne pense pas que le confinement est remis en cause le travail « au bureau ». C'est plus une réflexion sur le confort au travail. La vraie question qui émerge de différentes études sur le télétravail, est « qu'est-ce qui pourrait continuer d'améliorer le confort des salariés au travail aujourd'hui ? ». Une grande majorité des salariés travaillent déjà en dehors de leur « bureau ». J'imagine que cela passera par une ou deux journées de travail à distance. Je pense qu'il ne peut y avoir d'organisation du travail sans réunions physiques et échanges en présentiel entre les collaborateurs. D'ailleurs, certaines

sociétés de gestion ont déjà pris en compte cet aspect. Elles investissent dans des immeubles de bureaux flexibles où les espaces sont modulables, pour qu'ils puissent correspondre à des usages variés, au cours de la journée, sur la durée du bail, et tout au long de la vie de l'immeuble. Par ailleurs, les modes de consommation d'espace de bureau ne sont déjà pas les mêmes aujourd'hui qu'il y a 50 ans et certaines très anciennes SCPI ont su s'adapter au fil des années. Je pense par exemple à la SCPI « Epargne Foncière », qui a su évoluer au fil du temps depuis sa création en 1968.

Quels conseils pour ceux qui ont un projet d'investissement ?

Tout dépend du profil de l'investisseur (situation patrimoniale, environnement familial, niveau d'imposition etc.) et son projet personnel. En premier lieu, il faut définir le « montage » ou mode d'investissement adéquat : à crédit, au comptant, en assurance vie, en nue-propriété etc. Ensuite, les résultats du premier trimestre confirment ce que nous défendons chez Periance depuis toujours. Il faut choisir les SCPI en fonction de leur moteur de performance, à savoir leur patrimoine immobilier et la société de gestion qui pilote la stratégie d'investissement. C'est le travail que nous menons en « décortiquant » les bulletins trimestriels et les éléments comptables figurant dans les rapports annuels publiés chaque année par les sociétés de gestion. De nombreux indicateurs sont à prendre en compte : le TOF, les réserves, l'évolution des valeurs d'expertises, l'évolution du résultat courant de la SCPI par rapport au dividende versé, le nombre d'immeubles, le poids des locataires dans le revenu global de la SCPI etc... Autant de travail que nous « pré-mâchons » pour nos clients. Par ailleurs, comme le dit le vieil adage, « il ne faut pas mettre tous ses œufs dans le même panier », et cela s'applique aussi aux SCPI. C'est la raison pour laquelle, dès que les budgets d'investissement commencent à dépasser des montants comme 30 000 ou 50 000 euros, il faut commencer à diversifier son portefeuille, en se positionnant sur 2 ou 3 SCPI, gérées par des maisons de gestion différentes.