



Faut-il investir en SCPI aujourd'hui ? Et comment ?

Dimanche 7 juin, Guy Marty, fondateur de pierrepapier.fr, en compagnie de Sonia Fendler, d'Altixia REIM et de Frédéric Haven, **de Norma Capital**, était en direct sur Sud Radio, dans l'émission « Osez investir ». Au menu : faut-il investir dans les SCPI aujourd'hui ? Et si oui, comment les choisir ? Extraits.

https://www.pierrepapier.fr/New/wp-content/uploads/2020/06/OSEZ_INVESTIR-2020-06-07.mp3
3 Thomas Binet [1] – Guy Marty, commençons par une question simple : qu'est-ce qu'une SCPI ?

Guy Marty – Une SCPI c'est un ensemble de personnes qui achètent ensemble – c'est-à-dire qu'elles sont associées –, et chacune au prorata de sa mise, un ensemble d'immeubles. Pour coordonner cet investissement, une société de gestion s'occupe des immeubles, des locataires et des associés. Voilà une définition simple...

Thomas Binet – Sonia Fendler, est-ce que la collecte des SCPI se poursuit normalement, en dépit de la crise ?

Sonia Fendler [2] – A date, la collecte se poursuit. Elle a toutefois subi une certaine baisse pendant la période de confinement. Car beaucoup de sociétés de gestion n'étaient pas totalement digitalisées. Leurs clients n'ont donc pas pu souscrire... Mais nous espérons que, sur les mois à venir, la collecte va repartir sur des bases « normales »...

Thomas Binet – Frédéric Haven, êtes-vous vous aussi optimiste sur l'avenir du placement en SCPI ?

Frédéric Haven [3] – Oui, totalement optimiste. La SCPI est un placement stable. A l'opposé des actions, dont les cours peuvent varier dans des proportions importantes. Dans un univers incertain, comme celui dans lequel nous évoluons aujourd'hui, c'est un atout important. Et une qualité reconnue aux SCPI. Il n'y a donc aucune raison d'être inquiet sur leur avenir.

Thomas Binet – Il ne faut donc pas procéder à des arbitrages actuellement ?

Frédéric Haven – Non. Côté SCPI, aucune baisse n'a été actée. On peut en anticiper mais, pour l'instant, cela reste hypothétique. Les SCPI peuvent en outre jouer à fond leur rôle de valeur refuge. Et bénéficier d'une forte collecte. Ce qui serait une raison supplémentaire de les conserver...

Guy Marty – Sonia Fendler, dans quels cas est-ce plus intéressant d'acheter une SCPI via un contrat d'assurance-vie. Et réciproquement ?

Sonia Fendler – Ce sont vraiment des montages patrimoniaux totalement différents. En direct, vous avez l'avantage de pouvoir souscrire à crédit. Et l'écart entre le taux d'intérêt et le rendement est intéressant. Vous avez aussi la possibilité d'utiliser la technique du démembrement. En ne gardant, par exemple, que la nue-propriété, votre investissement vous revient moins cher. En assurance-vie, ces montages patrimoniaux sont impossibles. Mais vous bénéficiez d'un autre avantage, conséquent : la liquidité de votre investissement. Certes, votre rendement est dans ce cas un peu plus faible, puisqu'il sera amputé des frais de gestion du contrat. Ces deux options de souscription sont complémentaires. Le choix entre l'une et l'autre dépendra de la situation patrimoniale du souscripteur.

Thomas Binet – Frédéric Haven, vous investissez beaucoup en régions. Est-ce plus sécurisant, dans le contexte actuel, que l'investissement en Ile-de-France ?

Frédéric Haven – Ce qui est sécurisant, c'est la diversification. Durant la crise, certaines régions ont plus souffert que d'autres. Notre objectif n'est donc pas « la région » en particulier, mais la diversification régionale. Nous investissons à Lille, à Bordeaux, à Nantes, qui sont des régions extrêmement dynamiques.

Thomas Binet – Sonia Fendler, certaines de vos SCPI sont investies dans des actifs de commerce. Plusieurs enseignes vestimentaires (Camaïeu, La Halle, Naf, Alinéa...) rencontrent de grandes difficultés, certaines ont déjà fait faillite. Etes-vous inquiète pour l'avenir de ce secteur ?

Sonia Fendler – Nous restons convaincus que le commerce est un secteur d'avenir. Il existe toutefois de multiples typologies d'actifs commerciaux. Qui regroupent à la fois les « pieds d'immeuble » (qui accueillent des boulangeries, des pharmacies, des commerces de proximité au sens large), les petits retail parks à taille humaine, et jusqu'aux grands centres commerciaux. Et il y a effectivement des activités, notamment l'habillement, qui souffrent plus que d'autres. D'où l'importance d'être sélectif dans ses investissements. Nous sommes toujours positifs sur le commerce de proximité. La crise sanitaire a d'ailleurs remis son attrait au goût du jour. Les grands centres commerciaux peuvent en revanche éventuellement souffrir. Ces derniers sont toutefois toujours plébiscités par les grands investisseurs, comme en témoignent d'importantes transactions réalisées récemment. Mais la sélectivité reste de mise. Ce qui compte, c'est l'emplacement, l'emplacement et... la qualité du locataire.

Guy Marty – Frédéric Haven, vous accordez beaucoup d'importance à la dimension socialement utile et durable de vos investissements. Qu'est-ce que cela change pour les souscripteurs de SCPI ?

Frédéric Haven – L'un des sujets majeurs pour l'avenir des investissements, c'est son utilité. Au-delà du rendement et au-delà du risque. L'utilité est un élément essentiel. Elle nous donne l'occasion de « faire attention » à ce qui nous entoure, à l'environnement, à l'homogénéité sociale d'un pays. Et pour nous, c'est à la fois un engagement de conviction et d'avenir.

Thomas Binet – Guy, j'ai une petite question sur laquelle j'aimerais votre réponse d'expert et de fondateur de pierrepapier.fr. Est-ce le moment d'acheter des parts de SCPI ? Ou est-il préférable d'attendre, d'observer l'évolution de la situation, avant de se positionner ?

Guy Marty – On ne peut jamais dire à l'avance si c'est le bon moment... Alors, comment faire ? En fait, en Bourse, on le sait, le seul moyen de gagner de l'argent, c'est d'acheter tous les mois. Parce que quand les actions montent, on en achète moins. Quand elles baissent, on en achète plus. C'est ce qu'il faut faire. Et le miracle de la SCPI, c'est qu'elle permet de faire cela avec l'immobilier. Alors vous pouvez démarrer maintenant un plan de versement mensuel. Ou maintenir celui que vous avez déjà souscrit. Si la crise que certains craignent sur l'immobilier se produit, vous aurez bénéficié, pendant quelques temps, d'achats aux meilleures conditions. Et si elle ne se produit pas, et bien, vous aurez investi dans l'immobilier, pour le long terme, en fractionnant votre investissement, donc votre risque.

Thomas Binet – Sonia Fendler, votre avis sur la question ?

Sonia Fendler – Sur les versements mensuels, je rejoins totalement Guy Marty. Sur la possibilité d'une acquisition « cash » et immédiate, l'important est la qualité de la SCPI. Les petites SCPI vont avoir la possibilité, dans un marché dégradé, de faire des acquisitions dans de bonnes conditions de rendement. Il faut aussi tenir compte de ce que l'on appelle le report à nouveau. Autrement dit, les réserves, qui pourront servir à booster le rendement dans les années à venir. D'autres indicateurs entrent également en ligne de compte. Le niveau de diversification, notamment. Ce principe vaut aussi pour les souscripteurs. Ils ont aussi tout intérêt à se positionner sur plusieurs SCPI, pour diversifier leurs risques. Mais sur le fonds, je reste convaincue que l'immobilier est un actif tangible sur lequel il est parfaitement logique d'investir aujourd'hui.

Thomas Binet – Frédéric Haven, si l'on souhaite investir en SCPI aujourd'hui, de quelle somme minimum faut-il disposer ? Et quel rendement peut-on espérer ?

Frédéric Haven – Sur nos deux SCPI, le « ticket d'entrée » est de 1 000 euros (5 parts à 200 €) ou de 5 000 euros (5 parts à 1 000 €). Le rendement est indépendant de la somme investie. L'important, comme le soulignait Guy Marty, c'est la forme de l'investissement. Le versement régulier est une technique à recommander. Il faut toutefois regarder le niveau d'endettement de la SCPI. Si celui-ci est trop élevé, et que les actifs sous-jacents subissent des baisses de valorisation importantes, cela peut devenir problématique...

Thomas Binet – Sonia Fendler, un dernier conseil à donner aux potentiels souscripteurs de SCPI ?

Sonia Fendler – La SCPI reste un produit complexe. Même s'il s'agit de l'un des produits d'épargne les plus transparents. Mon conseil est donc de contacter un conseiller en gestion de patrimoine. Qui sera en mesure de porter un jugement objectif sur la qualité des SCPI dans lesquelles les épargnants envisagent d'investir...

[1] Thomas Binet est l'animateur de l'émission « Osez investir » sur Sud Radio, diffusée tous les dimanches matin à 9 h 42.

[2] Sonia Fendler est la présidente d'Altixia REIM, une société de gestion immobilière créée en 2015. Altixia REIM gère, à fin 2019, plus de 400 M€ d'encours. Elle a lancé en mars 2019 deux SCPI innovantes. L'une avec des frais de souscription réduits. L'autre avec une politique de distribution mensuelle. Leurs capitalisations globales avoisinent les 60 M€.

[3] Frédéric Haven est le président de Norma Capital. Norma Capital est une société de gestion créée en 2015. Norma Capital gère plus de 600 M€. Elle gère plusieurs SCPI, dont l'une acquiert des immeubles dans lesquels les locataires déploient des activités socialement utiles, santé et éducation notamment.

Lire aussi

Immobilier : l'histoire des années 60 et 70

Xavier Lépine : « des stress tests financiers aux stress tests économiques... »